

## PLA DE MILLORA URBANA a 1.5 “Energia”



Josep Rovira i  
Jofre - DNI  
79302536P  
(TCAT)

Firmado digitalmente por Josep Rovira i Jofre - DNI  
79302536P (TCAT)  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
o=Ajuntament de Palafrugell, 2.5.4.97=VATES-  
P17124001, ou=Empleat públic de nivell mig,  
title=Secretari, sn=Rovira i Jofre - DNI 79302536P,  
givenName=Josep, serialNumber=DCEES-79302536P,  
cn=Josep Rovira i Jofre - DNI 79302536P (TCAT)  
Motivo: DILIGENCIA.- Per fer constar que aquest  
document va ser aprovat inicialment per acord del  
Ple de l'Ajuntament de Palafrugell en la sessió de  
data 28.10.2025, El secretari.  
Fecha: 2025.10.31 14:47:46 +01'00'

Octubre de 2025

---

## INDEX

|                                                                                                                                                                                                                   |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. MEMÒRIA</b>                                                                                                                                                                                                 | <b>4</b>  |
| 1.1 Antecedents .....                                                                                                                                                                                             | 4         |
| 1.2 Planejament urbanístic general vigent .....                                                                                                                                                                   | 5         |
| Justificació de la procedència del Pla de Millora Urbana                                                                                                                                                          | 7         |
| 1.3 Planejament urbanístic derivat .....                                                                                                                                                                          | 7         |
| 1.4 Pla territorial de les comarques Gironines.....                                                                                                                                                               | 9         |
| 1.5 Pla director del sistema costaner (PDUSC).....                                                                                                                                                                | 12        |
| 1.6 Pla director urbanístic de revisió dels sòls no sostenibles del litoral Gironí (PDURSNS-LG) .....                                                                                                             | 12        |
| 1.7 Pla Director Urbanístic de les Àrees Residencials Estratègiques de les comarques gironines .....                                                                                                              | 12        |
| 1.8 Legislació urbanística .....                                                                                                                                                                                  | 12        |
| 1.9 Finalitats, determinacions, documentació i tramitació del Pla .....                                                                                                                                           | 13        |
| 1.9.1 Finalitat del pla de millora urbana                                                                                                                                                                         | 14        |
| 1.9.2 Determinacions del Pla de Millora Urbana                                                                                                                                                                    | 14        |
| 1.9.3 Documentació                                                                                                                                                                                                | 15        |
| 1.9.4 Tramitació                                                                                                                                                                                                  | 15        |
| 1.10 Memòria de l'informació .....                                                                                                                                                                                | 16        |
| 1.10.1 Situació i àmbit de l'actuació                                                                                                                                                                             | 16        |
| 1.10.2 Característiques de l'àmbit                                                                                                                                                                                | 16        |
| 1.10.3 Característiques naturals del territori, contaminació del sòl, riscos naturals i geològics existents al municipi                                                                                           | 17        |
| 1.10.4 Estat actual de l'àmbit i el seu entorn.                                                                                                                                                                   | 18        |
| Preexistències                                                                                                                                                                                                    | 18        |
| Edificacions                                                                                                                                                                                                      | 19        |
| Aparcament públic                                                                                                                                                                                                 | 21        |
| Topografia                                                                                                                                                                                                        | 23        |
| Usos del sòl                                                                                                                                                                                                      | 24        |
| Connexions - Infraestructures                                                                                                                                                                                     | 24        |
| 1.10.5 Estructura de la propietat                                                                                                                                                                                 | 24        |
| 1.11 Memòria de l'ordenació .....                                                                                                                                                                                 | 25        |
| 1.11.1 Objectius i criteris de l'ordenació.                                                                                                                                                                       | 25        |
| 1.11.2 Descripció de l'ordenació                                                                                                                                                                                  | 26        |
| Sistema viari                                                                                                                                                                                                     | 26        |
| Sistema d'espai lliure públic.                                                                                                                                                                                    | 26        |
| Sistema d'equipaments comunitaris                                                                                                                                                                                 | 27        |
| L'espai edificat d'ús privat                                                                                                                                                                                      | 27        |
| 1.11.3 Imatges de la proposta                                                                                                                                                                                     | 29        |
| 1.12 Memòria social i justificació de la perspectiva de gènere.....                                                                                                                                               | 31        |
| 1.13 Quadre de dades .....                                                                                                                                                                                        | 34        |
| 1.13.1 Quadre de les característiques numèriques dades del sector en el POUM:                                                                                                                                     | 34        |
| 1.13.2 Quadre de dades de la proposta del PMU:                                                                                                                                                                    | 34        |
| 1.13.3 Comparativa amb les determinacions del POUM                                                                                                                                                                | 35        |
| 1.13.4 Comparativa amb el PMU de l'any 2008                                                                                                                                                                       | 35        |
| 1.13.5 Quadre de les característiques del Polígon d'actuació 1.5 Energia                                                                                                                                          | 35        |
| <b>2. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER</b>                                                                                                                                                                                | <b>36</b> |
| 2.1 Justificació de la viabilitat de l'actuació.....                                                                                                                                                              | 36        |
| 2.2 Ponderació de l'impacte en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris..... | 36        |
| 2.2.1 Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'Ajuntament                                                                                                                                           | 36        |
| 2.2.2 Impacte sobre els ingressos i despeses corrents, municipals.                                                                                                                                                | 37        |
| 2.2.3 Conclusions                                                                                                                                                                                                 | 38        |

|                                                                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>3. ÀMBITS DE GESTIÓ</b>                                                                                                                       | <b>39</b> |
| 3.1 Divisió Poligonal .....                                                                                                                      | 39        |
| 3.2 Sols de cessió obligatòria i gratuïta .....                                                                                                  | 39        |
| 3.3 Obres d'urbanització .....                                                                                                                   | 39        |
| 3.4 Sistema d'actuació.....                                                                                                                      | 39        |
| <b>4. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL</b>                                                                                                             | <b>40</b> |
| Informe ambiental                                                                                                                                | 40        |
| <b>5. JUSTIFICACIÓ QUE COMPLEIX AMB LES DETERMINACIONS DEL POUM SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE</b>                                                   | <b>44</b> |
| 5.1. Context territorial i viari .....                                                                                                           | 44        |
| 5.2. Xarxa viària. ....                                                                                                                          | 45        |
| 5.3 Xarxa d'itineraris per a vianants i bicicletes.....                                                                                          | 46        |
| 5.3.1 Mobilitat a peu                                                                                                                            | 46        |
| 5.3.2 Mobilitat amb bicicleta.                                                                                                                   | 46        |
| 5.4 Transport públic .....                                                                                                                       | 47        |
| 5.5 Aparcament .....                                                                                                                             | 47        |
| 5.6 Conclusions .....                                                                                                                            | 48        |
| <b>6. DOCUMENT COMPENSIU</b>                                                                                                                     | <b>49</b> |
| 6.1. Delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències .....                                                                           | 49        |
| 6.2 Resum de l'abast de les determinacions del pla.....                                                                                          | 49        |
| <b>7. NORMATIVA</b>                                                                                                                              | <b>51</b> |
| 1. DISPOSICIONS GENERALS                                                                                                                         | 51        |
| Article 1. Àmbit d'aplicació                                                                                                                     | 51        |
| Article 2. Marc legal de referència                                                                                                              | 51        |
| Article 3. Definició de conceptes                                                                                                                | 51        |
| 2. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA                                                                                          | 51        |
| Article 4. Polígons d'actuació urbanística                                                                                                       | 51        |
| Article 5. Sistema d'actuació                                                                                                                    | 51        |
| 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL                                                                                                                      | 51        |
| Article 6. Qualificació del sòl                                                                                                                  | 51        |
| Article 7. Sistemes                                                                                                                              | 51        |
| Article 8. Zones                                                                                                                                 | 52        |
| 3. REGULACIÓ DELS SISTEMES                                                                                                                       | 52        |
| Article 9. Delimitació dels sòls destinats a sistemes                                                                                            | 52        |
| Article 10. Sistemes urbanístics                                                                                                                 | 52        |
| Article 11. Disposicions generals del sistema de comunicacions.                                                                                  | 52        |
| Article 12. Sistema Viari (Clau X)                                                                                                               | 52        |
| Article 13. Sistema d'espais lliures (clau V)                                                                                                    | 52        |
| Article 14. Sistema de places i jardins urbans (clau V3)                                                                                         | 52        |
| Article 15. Sistema d'equipaments comunitaris                                                                                                    | 52        |
| 4. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DE LES ZONES                                                                                                      | 53        |
| Article 16. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, ordenació oberta. Clau R4.                                     | 53        |
| Article 17. Determinacions a la Zona residencial d'ordenació oberta, subzona configuració unívoca Energia (clau R43p3)                           | 53        |
| Article 18. Determinacions per Zona residencial d'ordenació oberta, subzona configuració unívoca Energia – habitatge de protecció (clau R43p3hp) | 53        |

## 8. DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

| Plànols d'Informació |                                          |             |
|----------------------|------------------------------------------|-------------|
| I.1                  | Situació                                 | E: 1/10.000 |
| I.2                  | Emplaçament - ortofoto                   | E: 1/5.000  |
| I.3                  | Planejament vigent: POUM 2015            | E: 1/2.000  |
| I.4                  | Topogràfic                               | E: 1/500    |
| I.5.                 | Estructura de la propietat               | E: 1/500    |
| I.6                  | Usos actuals                             | E: 1/500    |
| I.7                  | Superposició sobre ortofoto              | E: 1/500    |
| I.8                  | Seccions indicatives de la proposta      | E: 1/500    |
| I.9                  | Seccions indicatives de la proposta      | E: 1/500    |
| Plànols d'Ordenació  |                                          |             |
| O.1                  | Qualificació urbanística                 | E: 1/1.000  |
| O.2                  | Qualificació urbanística (planta rasant) | E: 1/1.000  |
| O.3                  | Gàl·lies proposats                       | E: 1/500    |
| O.4                  | Parcel·lació                             | E: 1/500    |
| O.5                  | Replanteig                               | E: 1/500    |



# 1. MEMÒRIA

## 1.1 ANTECEDENTS

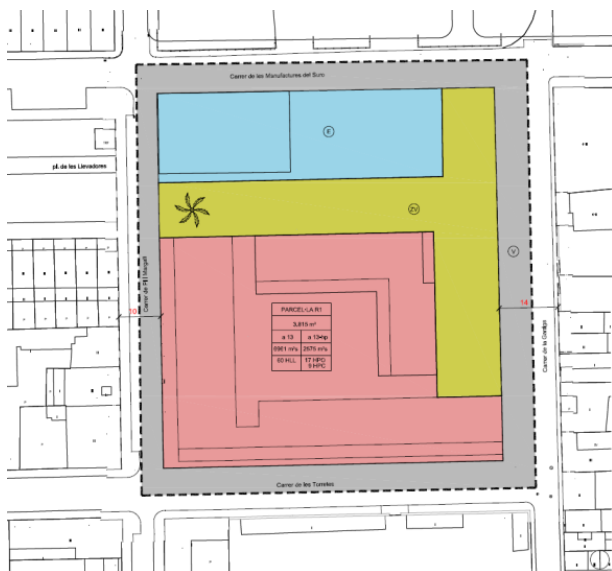
Com a precedent directe del present document, cal esmentar, en el mateix àmbit, el Pla de Millora Urbana (PMU) promogut per iniciativa privada i redactat l'any 2008 el qual desenvolupava les determinacions del POUM vigent en aquell moment. Aquest PMU va ser aprovat inicialment en data 28 de maig de 2008 i aprovat definitivament el 23 de desembre de 2008 pel Ple de l'Ajuntament de Palafrugell. Si bé, la proposta plantejada no es va dur a executar.

Aquest planejament desenvolupava les determinacions del Pla d'Ordenació Municipal de Palafrugell aprovat l'any 2006, actualment derogat i substituït pel POUM-2015. Tot i aquest canvi normatiu, cal destacar que l'àmbit actual conserva les mateixes determinacions que les establertes pel planejament general anterior.

La proposta del PMU de l'any 2008 plantejava, a grans trets, els següents aspectes:

- Destinar una superfície de 1.460 m<sup>2</sup>, per a equipaments, recolzada sobre el carrer Manufactures del Suro.
- Definir el sistema d'espais lliures, amb una superfície total de 1.917m<sup>2</sup>, amb una configuració en forma de "T" que connectava la plaça de les Llevadores amb una ampliació del carrer de la Garriga.
- Aglutinar tot el sostre lucratiu en una única parcel·la en la qual col·locava dos blocs en forma de "L" organitzats al voltant d'un espai lliure privat semitancat.
- Recollia tot el sostre admès pel planejament general de 9.536m<sup>2</sup> que distribuïa en els volums de planta baixa més tres plantes pis.
- Establia com a sistema d'actuació el de reparcel·lació en la modalitat de compensació.

La proposta concreta es grafia en les següents imatges extretes del document aprovat:



Imatge del plànol Ordenació-Zonificació



Imatge del plànol Ordenació volumètrica

A partir d'aquests antecedents i tenint en compte que l'Ajuntament és propietari de la major part dels terrenys de l'àmbit, es considera oportú replantejar l'ordenació amb criteris més adaptats a les necessitats actuals.

Les principals premisses són:

- Augmentar la superfície de sòl destinat espai lliures i generar espais de qualitat i amables.
- Posar en valor a l'edifici catalogat de l'àmbit com a element de patrimonial i identitari de referència.
- Reduir el sostre total edificable i fer una ordenació menys densa i millor integrada a l'entorn.
- Establir una tipologia edificatòria que admeti una resolució diversificada de tipologies d'habitatge, tant per l'habitatge de renda lliure com per l'habitatge protegit, i doni cabuda a condicions d'asolellament i ventilació òptimes, sistematització i racionalització de les construccions, habitatges amb configuracions flexibles i adaptables en el temps.

## **1.2 PLANEJAMENT URBANÍSTIC GENERAL VIGENT**

---

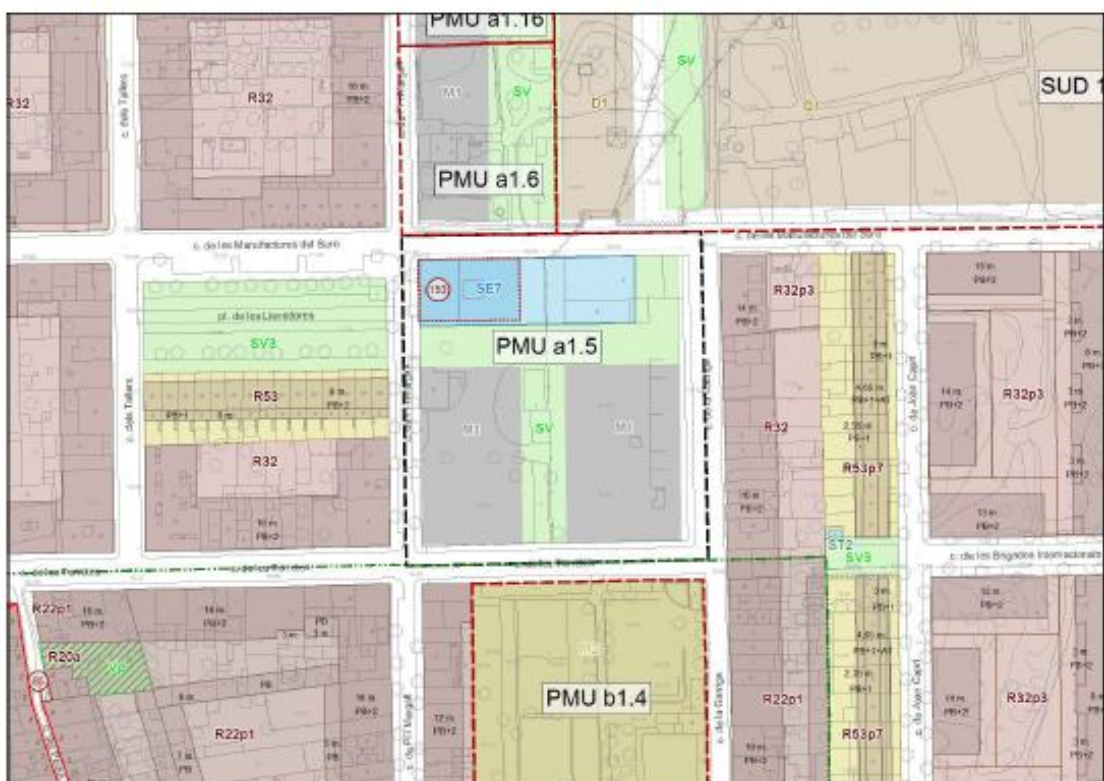
El planejament urbanístic general vigent en el municipi de Palafrugell és el Pla d'Ordenació Urbanística Municipal (POUM) de Palafrugell aprovat definitivament per la Comissió Territorial d'Urbanisme de Girona en sessió de 22 de gener 2015 (DOGC 6841 de 30 de març de 2015). I les modificacions posteriors.

El POUM va delimitar, en el nucli de Palafrugell, quinze àmbits de pla de millora urbana per tal de desenvolupar diferents sectors de la ciutat. D'aquests, dos eren en sòl urbà consolidat i la resta en sòl urbà no consolidat, entre els quals es troba el sector de Pla de Millora Urbana PMU a1.5 Energia.

Les determinacions que estableix el POUM pel pla de millora urbana PMU a1.5 Energia estan establertes en la següent fitxa normativa del Document III Annex 1B:

| PMU a1.5 Energia               |                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Situació</b>                | Comprèn els terrenys de l'estació transformadora que corresponen a l'illa formada pels carrers Pi i Maragall-Manufactures del suro-Garriga-Torretes.                                                                                                                    |
| <b>Objectius</b>               | Trasllat de l'estació transformadora a un emplaçament més adient.<br>Cessió de l'edificació catalogada amb el número 153 que fa cantonada amb els carrers Pi i Maragall i Manufactures del Suro.<br>Obtenció d'un espai lliure públic i d'un equipament a la zona nord. |
| <b>Antecedents urbanístics</b> | Correspon a zona aS / Adapt. Cartogràfica 1999.                                                                                                                                                                                                                         |

|                     |                      |                         |                    |
|---------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|
| <b>Superfície</b>   | 9.536 m <sup>2</sup> |                         |                    |
| <b>Us principal</b> | Residencial          | <b>Usos compatibles</b> | Zones R, Comercial |



Escala: 1/2000

Característiques:

| Sostre màxim edificable                 |     |                        |     | Densitat d'habitatges |                      |                         |                      |
|-----------------------------------------|-----|------------------------|-----|-----------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
| 1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> s |     | 9.536 m <sup>2</sup> s |     | 90 hab/ha             |                      | 86 hab                  |                      |
| Sòl públic per sistemes                 |     |                        |     | Sostre Residencial    |                      | habitatges de protecció |                      |
| Total                                   | V   | E                      | X   | Protegit              |                      | Concertat               |                      |
| 54%                                     | 18% | 11%                    | 25% | 100%                  | 9.536 m <sup>2</sup> | 20%                     | 1.907 m <sup>2</sup> |
|                                         |     |                        |     |                       |                      | 10%                     | 954 m <sup>2</sup>   |

|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------------------|
| Incidències / Observacions                                                        | La part de planta baixa que dona façana al carrer Pi i Maragall s'utilitzarà per a ús terciari.<br>El tractament de l'espai lliure lineal serà uniforme i com a mínim disposarà de doble filera d'arbrat.<br>Les dues zones previstes d'equipament, que són de cessió a l'Ajuntament d'acord amb el conveni signat, podran mantenir un títol de propietat privada.<br>S'admet ús comercial limitat al 35% del total del sostre del sector.<br>L'espai lliure públic corresponent a l'eix nord-sud s'ajustarà en el PMU procurant seguir les pautes fixades als sectors situats més al nord, admetent-se si cal, comunicacions sota rasant si es resol la volumetria en una sola promoció. |        |                                        |
| Mesures ambientals                                                                | Caldrà aplicar mesures de descontaminació del sòl de l'espai que ocupava la subestació.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |                                        |
| Proteccions patrimonials                                                          | S'haurà de respectar l'edificació catalogada com a element singular núm. 153 d'acord amb el que estableix el PEPIPH.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |                                        |
| Agenda                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                                        |
| Processos desenvolupament                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Sexeni | Sistema d'actuació                     |
| Pla de Millora Urbana.<br>Projecte d'urbanització.<br>Projecte de reparcel·lació. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1er    | Reparcel·lació per compensació bàsica. |
|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                                        |
|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                                        |

Els sistemes i zones estan establerts en els plànols d'ordenació en correlació amb el Mapa urbanístic de Catalunya.

|                                 |                             |     |
|---------------------------------|-----------------------------|-----|
| EQUIPAMENTS                     | Reserva - sense ús assignat | SE7 |
| ESPAIS LLIURES                  | ESPAIS VERDS                | SV  |
| ZONES EN SÒL URBÀ NO CONSOLIDAT | TRANSFORMACIÓ               | M1  |

*L'article 58.2 de la normativa estableix que En els sectors de planejament derivat, siguin en sòl urbà o sòl urbanitzable, d'acord amb el model d'ordenació i els paràmetres definits per a cada sector, aquest POUM estableix una ordenació indicativa amb traç discontinu segons els usos principals i tipologies bàsiques (1), i pot definir elements estructurants amb la delimitació precisa de sistemes urbanístics vinculants pel planejament derivat.*

### **Justificació de la procedència del Pla de Millora Urbana**

---

El desenvolupament del present Pla de Millora Urbana permetrà, en relació a la normativa del POUM, ordenar un sector de la ciutat (els terrenys situats a l'entorn de l'edifici de l'Energia) on es preveu el desenvolupament d'un gran espai públic urbà.

Es preveu el seu desenvolupament amb un ús global residencial, disposant el sostre d'aprofitament residencial de manera que es potenciï la imatge urbana amb una ordenació que s'adapta a les edificacions existents de l'entorn i al mateix temps proporciona un gran espai lliure al voltant de l'edifici de l'Energia. Aquest espai lliure esdevé un element clau que actua com a connector entre els diferents espais oberts, actuals i futurs, de l'entorn. La seva configuració afavoreix la continuïtat física i visual dels espais i al mateix temps enriqueix la qualitat dels blocs.

Així mateix, la conveniència del desenvolupament del sector queda justificada per la necessitat de disposar de sòl urbà residencial que permeti desenvolupar polítiques d'habitatge protegit.

### **1.3 PLANEJAMENT URBANÍSTIC DERIVAT**

---

Dins l'àmbit hi ha l'antic edifici de l'Energia, on hi havia les oficines de l'antiga central elèctrica. Des de l'any 2015-2016, funciona com l'Escola de Música de Palafrugell, que té la concessió d'ús de l'edifici amb aquesta finalitat.

L'edifici és un bé cultural d'interès local (BCIL) inclòs en el Pla Especial de Protecció i d'Intervenció en el Patrimoni històric.

El Pla Especial de Protecció i d'intervenció en el Patrimoni Històric, aprovat definitivament per la CTU de Girona el 19 de desembre de 2007, el qual és constitueix com una Revisió del PEPIPH aprovat el 24 d'octubre de 1990, inclou l'edifici de l'Energia amb el número de catàleg 153 i el nivell de protecció del tipus 2.

El Nivell 2 compren aquells edificis d'especial valor arquitectònic, artístic o ambiental, el valor dels quals resideix principalment en el tipus arquitectònic, estructural, compositiu, constructiu i distributiu, que s'han de mantenir sens perjudici de les obres interiors o exteriors d'adaptació compatibles amb el tipus, l'ús i funció urbana. Les intervencions seran de rehabilitació



EMPLAÇAMENT E: 1/2000



C/ MANUFACTURES DEL SURO



CARRER PI I MARGALL

|                             |                                                                                           |                     |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>NÚM. D'IDENTIFICACIÓ</b> | 153                                                                                       | EDIFICI - Indústria |
| <b>DENOMINACIÓ</b>          | L' ENERGIA                                                                                |                     |
| <b>ADREÇA</b>               | c. de Pi i Margall, 110-128; c. de Manufactures del Suro, 51-67; c. de la Garriga, 91-109 |                     |
| <b>PARCEL·LA</b>            | 3712201                                                                                   |                     |
| <b>NUCLI</b>                | La Vila                                                                                   |                     |
| <b>ÈPOCA</b>                | 1909                                                                                      |                     |
| <b>ESTIL</b>                | eclectic-modernista                                                                       |                     |
| <b>AUTOR</b>                | Pere Domènech Roura                                                                       |                     |
| <b>ESTAT DE CONSERVACIÓ</b> | bo                                                                                        |                     |

#### DESCRIPCIÓ / VALORACIÓ

Edifici industrial destinat als mecanismes del servei elèctric de la població situat a l'extrem nord d'una finca, la resta de la qual és un ampli pati amb una alta paret de tanca amb restes de decoració només al front del c. de Pi i Margall. El conjunt edificat consta de dues edificacions separades. La més gran, al costat de ponent, consta de dos sectors. La més occidental és de nau única, d'una planta de molta alçada, estructura deguda a la seva funció d'allotjar la maquinària. Planta rectangular amb grans finestres d'arc escarser amb reixes de forja omades amb motius florals. La façana principal, que dona al pati, coronada per un capcer rectangular decorat amb falces ressaltades. Coberta de doble vessant sobre estructura metàl·lica. L'altre sector és de dues plantes, amb finestres rectangulars, les del primer pis geminades per un pilar, les dels balcons amb enreixats. Remat de barana, elements decoratius de rajola vidrada, i terrassa superior. La construcció de més a llevant és una gran nau de planta rectangular, obertures d'arc escarser i teulada a doble vessant.

L'actual edificació és fruit de diferents alteracions del projecte original. Aquest contempla un cos superior, una alta torre quadrangular amb prominent coberta de piràmide. Aquest element ha desaparegut, com la portalada de la tanca del pati i la porta de forja i fanals decorats. De fet, l'únic sector edificat que manté la seva imatge original és la gran nau que ocupa l'extrem oest del conjunt.

Construcció recent de dues plantes al pati.

#### NOTÍCIES HISTÒRIQUES

El projecte és signat per l'arquitecte Pere DOMÈNECH i la sol·licitud d'obra per Leopold GIL i LLOPART, de Barcelona, que figura com a "propietari". L'autor era fill de Lluís Domènech i Montaner, i entre altres obres, col·laborà a l'Hospital de Sant Pau entre 1912 i 1930.

En els primers temps l'electricitat procedia de la Central del Pasteral.

#### BIBLIOGRAFIA / DOCUMENTACIÓ

-PLA, O.C.vol.7: Palafrugell peix fregit, pàg. 580 (explica el protagonisme de Leopold Gil en l'instal·lació del servei elèctric a la vila, i en fa un curt retrat).

-DALMAU, Albert: L'enllumenat a Palafrugell, del gas a l'electricitat. L'Estoig núm. 4, desembre 1995.

Documentació:

Arxiu Municipal

de Palafrugell (projecte: alçats i secció a escala 1:100, del 1909; sol·licitud d'obra del conjunt unitari del costat de ponent de la finca.)

#### QUALIFICACIÓ SEGONS POUM

SU - aE, aLP Sistema d'equipaments, Sistema d'espais lliures Parcs i jardins urbans

#### ORDENACIÓ SECTORIAL

PMU 1.5

#### NIVELL I NORMATIVA DE PROTECCIÓ

|                             |               |                     |
|-----------------------------|---------------|---------------------|
| <b>TIPUS DE BÉ PROTEGIT</b> | BCIL          |                     |
| <b>TIPUS DE PROTECCIÓ</b>   | NIVELL 2      | Protecció del Tipus |
| <b>TIPUS D'INTERVENCIÓ</b>  | Rehabilitació |                     |
| <b>DINS DE L'ÀMBIT</b>      |               |                     |

#### ASPECTES A PROTEGIR

Volumetria, façanes, tanca, reixes i elements decoratius.

#### REHABILITACIÓ, RESTITUCIÓ O ADEQUACIÓ

Es podran realitzar ampliacions de volum, d'acord amb l'edificabilitat que li atorgui el POUM, mitjançant un projecte d'intervenció que haurà de ser avaluat per la comissió de patrimoni i que haurà de respectar els elements i valors que han motivat la catalogació de la finca.

## 1.4 PLA TERRITORIAL DE LES COMARQUES GIRONINES

El planejament territorial que afecta a Palafrugell és el Pla territorial parcial de les Comarques Gironines aprovat pel Govern de la Generalitat el 14 de setembre de 2010 (DOGC 5735 de 15/10/2010).

És un document que s'inscriu en el sistema del planejament físic. El Pla, mitjançant la definició i el desenvolupament dels sistemes d'espais oberts, d'assentaments i d'infraestructures de mobilitat, estableix mesures, marca directrius que orienten futures actuacions, delimita àmbits per a la gestió

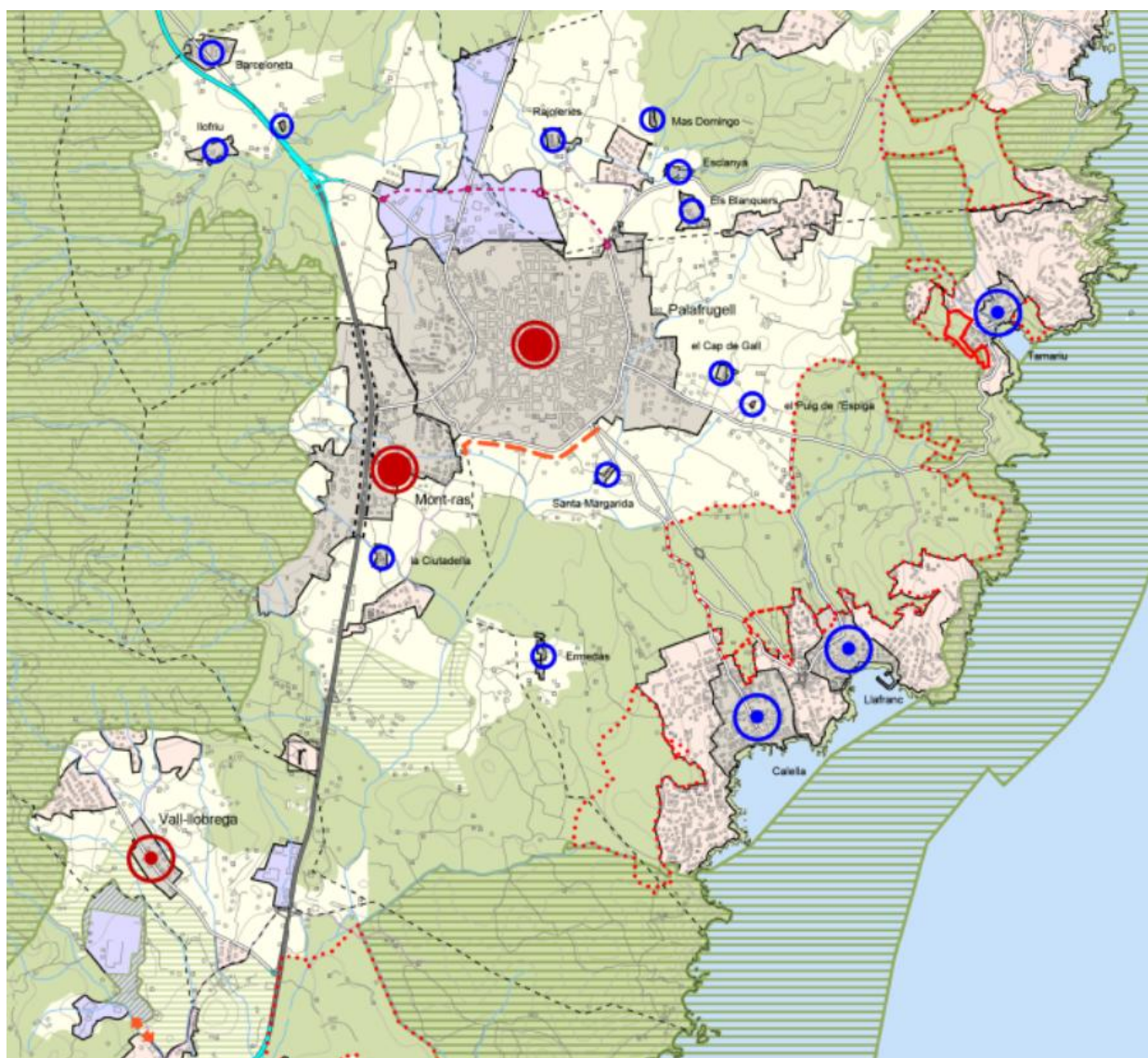


supramunicipal de propostes de desenvolupament urbà i, configura uns marcs que han de facilitar el desenvolupament socioeconòmic del territori.

Entre els objectius que planteja el Pla, pel que fa al desenvolupament de l'estructura urbana, ens trobem amb la voluntat de reforçar la vertebració del territori amb la finalitat de:

- Evitar que el creixement desproporcionat d'alguns assentaments provoqui fenòmens de desestructuració urbana o de segregació social.
- Impedir el malbaratament de sòl induït per l'aplicació d'unes densitats inadequadament baixes o de models de ciutat difusa.
- Racionalitzar la implantació de noves àrees residencials potencialment destinades a habitatge secundari.
- Regular les actuacions sobre certes estructures urbanes fràgils com els són barris o nuclis antics amb perill de degradació del patrimoni arquitectònic o històric, però també certes urbanitzacions, concebudes inicialment per a segona residència i que estan immerses ja un procés de canvi cap a la residència principal.
- Promoure l'obtenció de les majors reserves de sòl per a la construcció d'habitatges de protecció oficial.
- Facilitar criteris d'estructuració territorial que han d'orientar les polítiques sectorials dels diferents Departaments de la Generalitat en la programació de les seves inversions.
- Potenciar la convivència d'activitats i habitatge a les àrees urbanes en tant que factor que ha d'ajudar a reduir la mobilitat obligada i a donar vida als nous desenvolupaments urbans.

Aquest planejament inclou l'àmbit dintre del sistema d'assentaments de nuclis històrics i les seves extensions. La proposta en el sòl urbà de Palafrugell és de creixement potenciat.



#### SISTEMA D'ESPais OBERTS: CATEGORIES DE SÒL

##### SÒL DE PROTECCIÓ ESPECIAL

- Sòl de protecció especial
- PEIN i Xarxa Natura 2000

##### SÒL DE PROTECCIÓ TERRITORIAL

- Sòl d'interès agrari i/o paisatgístic
- Sòl de preservació de corredors d'infraestructures
- Sòl de potencial interès estratègic

##### SÒL DE PROTECCIÓ PREVENTIVA

- Sòl de protecció preventiva

#### AMBITs SOTMESOS A LA REGULACIÓ DELS PLANS DIRECTORS URBANÍSTICS

- PDUSC I
- PDUSC II (Article 5.1)
- PDUSC II (Article 5.2)
- Ambit on es d'aplicació la Disposició transitòria tercera de les Normes d'ordenació territorial

#### SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES DE MOBILITAT I TRANSPORT

##### XARXA VIÀRIA: CLASSIFICACIÓ

- Autopista o autovia principal
- Via estructurant primària
- Via estructurant secundària
- Via estructurant suburbana
- Via integrada
- Tram soterrat o en túnel

##### XARXA VIÀRIA: PROPOSTES

- Nou traçat indicatiu
- Condicionament
- Conservació
- Variant en estudi
- Nus viari
- Reordenació de nus viari
- Traçat en estudi
- Corredor en estudi
- Proposta desafectació (Article 4.5 d)

#### SISTEMA D'ASSENTAMENTS: TIPOLOGIES DE TEIXITS

##### NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

- Nuclis històrics i les seves extensions

##### ÀREES ESPECIALITZADES

- Ús residencial
- Ús industrial i/o logístic
- Ús comercial i altres terciaris
- Ús d'equipaments i sistemes
- Espais lliures interns d'àrees especialitzades

#### SISTEMA D'ASSENTAMENTS: ESTRATÈGIES DE DESENVOLUPAMENT

##### NUCLIS HISTÒRICS I LES SEVES EXTENSIONS

- Creixement potenciat
- Creixement mitjà
- Creixement moderat
- Desenvolupament qualitatiu i reforçament nodal
- Desenvolupament qualitatiu
- Millora i completió
- Manteniment del caràcter rural

##### ÀREES ESPECIALITZADES

- d Dotació d'equipament
- e Específica
- r Reducció o extinció
- x Extensió

##### ALTRES DETERMINACIONS (Article 3.16)

- Limit del creixement urbà
- Separador urbà
- Condiciona zones verdes
- Exigència de manteniment de la connectivitat en sòl urbà o urbanitzable
- Limit d'àmbit de pla director urbanístic

### Plànol 0.7 Espais oberts, estratègies d'assentaments i actuacions d'infraestructures

### **1.5 PLA DIRECTOR DEL SISTEMA COSTANER (PDUSC)**

---

El Pla director urbanístic del sistema costaner, aprovat definitivament el 25 de maig de 2005, té com a objectiu principal identificar els espais costaners que no han sofert un procés de transformació urbanística, classificats com a sòl urbanitzable no delimitat o sòl no urbanitzable i preservar-los de la seva transformació i desenvolupament urbà.

L'àmbit territorial del PDUSC abasta el territori comprès dins d'una franja de 500 metres d'amplada, aplicada en projecció horitzontal terra endins des de l'atermenament del domini públic marítim-terrestre en tot el litoral de Catalunya, establint dues unitats territorials de regulació segons si els terrenys estan o no inclosos dins d'aquesta franja: Unitat territorial de regulació de sòl costaner (UTR-C) i de sòl costaner especial (UTR-CE).

L'àmbit del present pla de millora urbana no queda afectat per aquest pla director.

### **1.6 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE REVISIÓ DELS SÒLS NO SOSTENIBLES DEL LITORAL GIRONÍ (PDURSNS-LG)**

---

El PDURSNS-LG, aprovat definitivament el 28 de gener de 2021 (DOGC núm. 8341 de 15 de febrer de 2021) té per objecte avaluar la sostenibilitat urbanística dels sectors i sòls urbans previstos en el planejament general vigent en diversos municipis de la costa gironina.

Els sòls d'extensió urbana, a efectes d'aquest PDU estan formats per els sectors de desenvolupament en sòl urbanitzable delimitat i no delimitat i els àmbits de sòl urbà que no han estat objecte de transformació urbanística i que, per tant, mantenen la condició de sòl rural d'acord amb allò establert per la Llei.

En el cas del municipi de Palafrugell, no hi ha cap àmbit que quedi afectat per aquest Pla director.

### **1.7 PLA DIRECTOR URBANÍSTIC DE LES ÀREES RESIDENCIALS ESTRATÈGIQUES DE LES COMARQUES GIRONINES**

---

La Comissió d'Urbanisme de Catalunya va aprovar el document d'objectius i propòsits que donava llum verda al desenvolupament de les Àrees residencials estratègiques, una nova figura urbanística definida en el Decret Llei 1/2007 de mesures urgents en matèria urbanística.

El Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques de les comarques de Girona, aprovat definitivament el 13 de març de 2009, va programar 3 àrees estratègiques al municipi de Palafrugell, l'ARE SUD 1.1 Piverd Est, ARE Pi i Margall PMU 1.7-1.9 i ARE SUD 1.4. Per altra banda el 4 d'abril de 2014, es va aprovar de manera definitiva la "Modificació del Pla director urbanístic de les Àrees residencials estratègiques de les Comarques Gironines", que deixava sense efecte aquestes àrees residencials.

### **1.8 LEGISLACIÓ URBANÍSTICA**

---

El marc jurídic urbanístic d'aplicació és el que estableixen els següents textos:

- Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme (TRLU).
- Llei 3/2012, de 22 de febrer, de modificació del text refós de la Llei d'Urbanisme.

- Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme (RLU).
- Decret 64/2014, de 13 de maig, pel qual s'aprova el Reglament sobre protecció de la legalitat urbanística
- RDL 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de sòl i Rehabilitació Urbana
- Reial decret 1492/2011, de 24 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament de valoracions de la Llei del sòl
- Llei 16/2015, del 21 de juliol, de simplificació de l'activitat administrativa de l'Administració de la Generalitat i dels governs locals de Catalunya i d'impuls de l'activitat econòmica.

## 1.9 FINALITATS, DETERMINACIONS, DOCUMENTACIÓ I TRAMITACIÓ DEL PLA

---

Els plans de millora urbana es desenvolupen a l'article 70 de la TRLU i als articles 90 i 91 del RLU. Per altra banda, aquests articles sobre plans de millora urbana remetent als que fan referència als plans parcials urbanístics. Així:

- l'article 70 de la TRLU "Plans de Millora Urbana" remet als articles 65 i 66 del mateix decret llei, exceptuant els punts 3 i 4 de l'article 65 en quan a reserves de sòl per a equipaments i zones verdes i espais lliures públics, i la possibilitat d'incorporar les obres d'urbanització bàsiques.
- l'article 90 del RLU "Finalitats i Determinacions dels PMU" remet als articles 80 a 83 del mateix reglament, amb l'excepció prevista a l'article 70.7 de la TRLU.
- l'article 91 del RLU "Contingut i documentació" remet als articles 84 a 89 del mateix reglament.

En aquest cas, s'han de considerar concretament les determinacions de l'article 70 del TRLU, que estableix:

*"Article 70. Plans de millora urbana*

*1. Els plans de millora urbana tenen per objecte:*

- a) En sòl urbà no consolidat, de completar el teixit urbà o bé d'acomplir operacions de rehabilitació, de reforma interior, de remodelació urbana, de transformació d'usos, de reurbanització, d'ordenació del subsòl o de sanejament de poblacions i altres de similars.*
- b) En el sòl urbà consolidat, de completar o acabar la urbanització, en els termes assenyalats per la lletra b de l'article 30, i regular la composició volumètrica i de façanes.*

*2. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu la reforma interior, la remodelació urbana, la transformació d'usos, la reurbanització o completar el teixit urbà poden:*

- a) Determinar operacions urbanístiques que comportin el desenvolupament del model urbanístic de l'àmbit de què es tracti o bé la seva reconversió quant a l'estructura fonamental, l'edificació existent o els usos principals.*
- b) Establir la substitució integral o parcial de les infraestructures d'urbanització i la implantació de noves infraestructures, per raons d'obsolescència o d'insuficiència manifesta de les existents o per les exigències del desenvolupament econòmic i social.*

*3. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'ordenació específica del subsòl per a àmbits determinats han de regular:*

- a) La possibilitat d'aprofitament privat i, específicament, de mantenir o no, en tot o en part, l'aprofitament privat preexistent.*
- b) L'ús del subsòl, vinculat a l'ús públic i a la prestació de serveis públics, d'acord amb el que estableix l'article 39.*

*4. Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de millora urbana no contingudes en el planejament urbanístic general requereixen la modificació d'aquest, prèviament o*

*simultàniament, a excepció dels supòsits en què no s'alterin ni els usos principals, ni els aprofitaments i les càrregues urbanístiques, ni l'estructura fonamental del planejament urbanístic general.*

5. *Els plans de millora urbana que tinguin per objectiu l'acompliment d'operacions de revitalització del teixit urbà, per garantir el manteniment o el restabliment de la qualitat de vida, han de regular les condicions de compatibilitat dels diversos usos del sòl.*
6. *Els plans de millora urbana contenen les determinacions pròpies de llur naturalesa i llur finalitat, degudament justificades i desenvolupades en els estudis, els plànols i les normes corresponents.*
7. *S'aplica als plans de millora urbana el que estableixen els articles 65 i 66 per als plans parcials urbanístics, a excepció del que disposen els apartats 3 i 4 de l'article 65 pel que fa a la reserva de sòl.*
8. *Els plans de millora urbana han de concretar les reserves necessàries per als sistemes urbanístics locals, si no ho ha fet el planejament urbanístic general.*

### **1.9.1 Finalitat del pla de millora urbana**

---

Aquest pla de millora urbana intervé sobre un sòl urbà no consolidat, i té per objecte l'establiment de l'ordenació detallada de llur àmbit territorial, amb usos residencials. Aquesta ordenació inclou la concreció d'aspectes volumètrics de les edificacions i la delimitació dels nous sistemes urbanístics d'acord amb les determinacions del POUM.

### **1.9.2 Determinacions del Pla de Millora Urbana**

---

Les determinacions d'un pla de millora urbana, tot ajustant-se a les del POUM, estan establertes a l'article 90 del RLU, que remet a les d'un pla parcial i es troben regulades en l'article 80 del mateix text legal:

- Qualificació del sòl. Amb determinació del usos principals i compatibles.
- Índex d'edificabilitat neta
- Densitat neta d'habitatge
- Definició de la parcel·la mínima per a cada una de les zones previstes.
- Dotació necessària de places d'aparcament de vehicles que cal reservar.
- Els elements compositius de l'ordenació prevista.
  - Alineacions que pertorquin a l'edificació en relació amb els vials i espais lliures, privats o públics, i les fondàries edificables.
  - L'alçada màxima i el nombre de plantes dels cossos d'edificació i la proporció d'aquests respecte dels espais no ocupables, així com la distància que l'edificació ha de mantenir amb els lindars de la parcel·la.
- L'ordenació volumètrica obligatòria o bé les alternatives. Aquestes es poden especificar gràficament o bé concretar els paràmetres de l'edificació, que sense alterar l'aprofitament urbanístic de la zona o de l'illa, admeten variacions.
- Les alineacions i rasants.

Pel que fa a les determinacions relatives als sistemes urbanístics l'article 90 del RLU remet a l'article 81 també referent a plans parcials urbanístics:

- *Definir el traçat i característiques dels sistemes de comunicacions previstos i de llur connexió amb els sistemes exteriors al sector.*
- *Determinar els terrenys destinats als sistemes d'espais lliures i d'equipaments comunitaris, i establir llurs condicions d'ordenació, o al menys, llur edificabilitat màxima*

- *Determinar els terrenys destinats als sistemes d'espais lliures públics i d'equipaments comunitaris, amb indicació dels destinats a titularitat pública i, si s'escau, dels que siguin susceptibles de titularitat privada, i establir llurs condicions d'ordenació o, almenys, llur edificabilitat màxima.*
- *Determinar els terrenys destinats, si s'escau, al sistema d'habitatges dotacionals públics, d'acord amb les determinacions del planejament general.*

### 1.9.3 Documentació

---

La documentació dels PMU és l'establerta per als PPU, llevat que algun d'ells sigui innecessari d'acord amb la seva naturalesa i finalitats (91.1 RLU), per tant, pot incloure (d'acord amb els articles 66 del TRLU i del 84 al 89 del RLU):

- La memòria, i els estudis justificatius i complementaris:
  - Justificació procedència formulació I Justificació adequació al Planejament urbanístic general.
  - Informació urbanística, característiques del territori, usos i edificacions existents, estructura de la propietat.
  - Objectius i criteris de l'ordenació, anàlisi alternatives, observança de l'objectiu del desenvolupament urbanístic sostenible, de l'observança de l'objectiu de desenvolupament urbanístic sostenible i adequació a les directrius art. 9 TRLU.
- Els plànols d'informació (art.86 RLU), d'ordenació (art.87 RLU) de projecte i, si escau, de detall de la urbanització.
- Les normes reguladores dels paràmetres d'ús i d'edificació del sòl (88 RLU).
- L'avaluació econòmica i financera, que ha de contenir l'estudi i justificació de la seva viabilitat i un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris (89 RLU).
- El pressupost de les obres i els serveis.
- El pla d'etapes de les obres i serveis (89 RLU).
- La divisió poligonal, si escau (84.2.6 RLU)
- La justificació que es compleixen les determinacions del planejament urbanístic general sobre mobilitat sostenible.
- La documentació mediambiental pertinent i, com a mínim, l'informe ambiental. D'acord amb la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015 del 21 de juliol de simplificació de l'activitat administrativa que determina les regles aplicables fins que la Llei 6/2009 s'adapti a la Llei de l'Estat 21/2013. No es troba subjecte a avaluació ambiental dintre dels supòsits exposats al punt 6 de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015.
- La justificació que s'adequa al programa d'actuació urbanística municipal, si s'escau.
- De conformitat amb el que disposa l'art. 8.5.a del TRLU, el PMU conté un document comprensiu sobre els àmbits subjectes a suspensió de llicències i tramitació de procediments, així com un resum de l'abast de llurs determinacions.

### 1.9.4 Tramitació

---

La tramitació i terminis se subjectarà a allò establert als articles 85 i 89 del TRLU i 110 del RLU, que cal complementar amb la Llei de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.



## 1.10 MEMÒRIA DE L'INFORMACIÓ

### 1.10.1 Situació i àmbit de l'actuació

---

El present Pla de Millora Urbana (PMU) desenvolupa el sector de sòl urbà no consolidat delimitat en el POUM com a "PMU a1.5 Energia". Se situa al nord del nucli urbà de Palafrugell, a tocar amb el barri Mas Mascort.

L'àmbit del present PMU compren una illa delimitada a nord pel carrer Manufactures del Suro, a est pel carrer de la Garriga, a sud el carrer de les Torretes i a oest pel carrer Pi i Margall.

La superfície de l'àmbit del Pla de Millora Urbana segons fitxa del POUM és de 9.536,48m<sup>2</sup>.

El present PMU s'ha redactat prenent com a referència el nou topogràfic, que defineix l'àmbit amb major precisió.

El sector està envoltat en la seva major de terrenys classificats de sòl urbà consolidat amb un grau de compleció de l'edificació important. Es troba en un entorn residencial on predomina una tipologia edificatòria d'illa tancada, si bé també hi ha, en menor mesura, tipologia de blocs aïllats. No obstant això, al nord, limita amb terrenys inclosos en àmbits d'altres PMU pendent de transformació urbanística. Per tant, l'ordenació que es planteja en el sector incidirà en els futurs creixements cap al nord.

El carrer Pi i Margall és un carrer estructurador de Palafrugell que s'inicia a la plaça Nova a uns 500 metres de l'àmbit. A través d'aquest carrer l'àmbit delimita amb la plaça de les Llevadores.

Al sud de l'àmbit hi ha el PMU b1.4 "*Convent dels Carmelites*", actualment destinat a alberg, que té com objectiu potenciar l'ús de residència col·lectiva de l'actual convent i preveure ampliacions destinades a usos col·lectius. El POUM no preveu cap cessió de sòl destinat a sistemes en aquest sector.

### 1.10.2 Característiques de l'àmbit

---

Ha remarcar les següents particularitats de l'àmbit:

En aquets terrenys hi havia un subcentral elèctrica, que va entrar en funcionament l'any 1910 i va ser desmantellada fa anys. Aquest fet porta a valorar la possibilitat que s'hagin produït contaminacions significatives del sòl en el seu àmbit i pot ser necessari realitzar una descontaminació del sòl.

Hi ha l'antic edifici de l'Energia, que va albergar les oficines de l'antiga central elèctrica. Des de l'any 2015-2016 funciona com l'Escola de Música de Palafrugell, que té la concessió d'ús de l'edifici amb aquesta finalitat. L'edifici és un bé cultural d'interès local (BCIL) inclòs en el Pla Especial de Protecció i d'Intervenció en el Patrimoni històric.

L'àmbit limita a oest amb el carrer Pi i Margall, que és una via estructurant que s'inicia en la plaça Nova a uns 500 metres cap el sud, i centre del poble. Al llarg de tot el carrer, el diumenge, s'instal·la el mercat setmana.

L'àmbit es troba al nord del nucli urbà, en un entorn residencial. Cap el límit nord estan previstos nous creixements en sòl urbà (PMU a1.6, PMU a1.16, PMU a1.17, PMU a1.18 PMU a1.7) i en sòl urbanitzable (SUD 1.4). Tots aquests sectors s'hauran de desenvolupar garantint la continuïtat dels espais lliures i de comunicacions amb el present PMU.

### 1.10.3 Característiques naturals del territori, contaminació del sòl, riscos naturals i geològics existents al municipi

---

L'àmbit està conformat bàsicament pels terrenys de l'antiga central elèctrica de Palafrugell inaugurada l'any 1910. Les instal·lacions inclouen una subestació elèctrica i oficines administratives ubicades en l'edifici modernista conegut com l'Edifici de l'Energia. La resta de les instal·lacions de la central han estat desmantellades amb la construcció de la nova subestació elèctrica de Palafrugell que va entrar en funcionament l'any 2012, batejada amb el nom d'Empordanet, situada al polígon industrial La Fanga.

Per tant caldrà valorar la possibilitat que s'hagin produït contaminacions significatives del sòl de l'àmbit.

El Real Decret 9/2005, de 14 de gener, que estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del terra i els criteris i estàndards per a la declaració de terres contaminats, recull en l'Annex I les activitats potencialment contaminants del sòl, que són aquelles activitats de tipus industrial o comercial en què, ja sigui pel maneig de substàncies perilloses ja sigui per la generació de residus, poden contaminar el sòl. Als efectes d'aquest Reial decret, tindran consideració de tals les incloses en els epígrafs de la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques segons el Reial Decret 1560/1992, de 18 de desembre, pel qual s'aprova la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques (CNAE-93), modificat pel Reial Decret 330/14 de març, de els supòsits de l'article 3.2.

D'acord amb aquest Annex l'activitat de "*Producción y distribución de energía eléctrica*" (CNAE93-Rev: 40,1) és una activitat potencialment contaminant del sòl i és, per tant, susceptible de causar contaminació en el sòl.

La declaració d'un sòl com a contaminat obligarà a la realització de les actuacions necessàries per recuperar-lo ambientalment en els termes i terminis dictats per l'òrgan competent.

El procés de gestió dels sòls contaminats a Catalunya, establert en l'Agència de Residus de Catalunya, pot comportar quatre fases: 1. Fase de reconeixement preliminar, 2. Fase d'avaluació preliminar, 3. Fase d'avaluació detallada i 4. Fase de recuperació.

1. Fase de reconeixement preliminar. La primera fase del procés consisteix en la recopilació de la informació que permeti valorar la possibilitat que s'hagin produït o es produeixin contaminacions significatives en el sòl sobre el qual s'ha desenvolupat l'activitat. La documentació presentada en aquesta fase i l'avaluació del contingut informatiu per part de l'Administració ha de permetre determinar si hi ha indicis de contaminació del sòl, és a dir, si s'han produït o es produeixen contaminacions significatives en el sòl relacionat amb activitats potencialment contaminants o amb altres orígens.

2. Fase d'avaluació preliminar. L'existència d'indicis de contaminació comportarà la necessitat d'ampliar la informació disponible i, per tant, desenvolupar una nova etapa d'investigació: fase d'avaluació preliminar.

Aquesta fase correspon a la realització de l'informe d'avaluació preliminar. S'ha de disposar d'una primera aproximació real a la magnitud de la problemàtica, definir l'origen i naturalesa del focus de contaminació, els vectors de transferència i els subjectes que s'han de protegir, i definir si calen actuacions d'emergència.

Aquesta fase comporta la realització de mostreig de sòls, sediments, residus i/o aigües. Els resultats s'hauran d'avaluar i interpretar atenent l'objecte de protecció i l'ús del sòl o els organismes que cal protegir.

En aquesta fase, els resultats analítics de les mostres de sòls han de permetre la comparació directa d'aquests amb els nivells genèrics de referència (en endavant NGR) establerts en el RD 9/2005.

En aquesta fase també caldrà determinar, en cas que l'objecte de protecció sigui la salut humana, si la concentració en TPH (hidrocarburs totals del petroli) supera els 50 mg/kg i en cas que l'objecte de protecció sigui l'ecosistema, si existeix toxicitat d'acord amb els bioassaigs especificats en l'annex IV del RD 9/2005.

Els resultats d'aquesta comparació ens poden portar a:

- Si no se superen els NGR esmentats, el sòl estudiat no presenta cap alteració de la seva qualitat química que indiqui la necessitat de portar a terme noves fases d'investigació, per tant, estariem davant d'un sòl no contaminat. Si aquest fet depèn de l'ús del sòl, caldrà establir mesures de control en cas de canvi d'ús.
- Si se superen els NGR esmentats, el sòl estudiat presenta alteració de la seva qualitat química i, per tant, caldrà dur a terme una nova fase d'estudi que comporta la realització d'una investigació detallada que inclogui una anàlisi del risc.

3. Fase d'avaluació detallada. Consisteix en la realització de l'informe d'avaluació detallada que ha de permetre caracteritzar amb precisió el/els focus de contaminació, delimitar l'abast de la contaminació, determinar si el risc és acceptable o inacceptable i, en aquest segons cas, obtenir la informació suficient per passar a la següent fase d'estudi.

En aquesta fase el resultat de l'anàlisi de risc determinarà si:

- El risc és acceptable i llavors el sòl és considerat com a no contaminat. Si aquest fet depèn de l'ús del sòl, caldrà establir les mesures de control en cas de canvi d'ús.
- El risc és inacceptable i, per tant, el sòl és considerat com a contaminat.

4. Fase de recuperació. La consideració d'un sòl com a contaminat comporta l'obligació de desenvolupar les actuacions de recuperació ambiental de l'emplaçament. La fase de recuperació d'un emplaçament comprèn bàsicament tres etapes:

- La redacció d'un projecte de recuperació, a partir d'una anàlisi de les alternatives de recuperació segons criteris tècnics, econòmics i mediambientals.
- L'execució d'aquest un cop aprovat el projecte. Comporta la necessitat de realitzar un seguiment i control de l'evolució del medi i, en determinats casos, la realització d'una anàlisi de risc residual.
- La comprovació final de l'efectivitat de les actuacions dutes a terme mitjançant, si escau, la realització d'un monitoratge a mitjà o llarg termini. En cas que els resultats no s'ajustin als valors establerts caldria implementar propostes addicionals.

Dins l'àmbit no es detecten altres problemàtiques referides a zones inundables o amb incidència de riscos naturals i geològics.

#### **1.10.4 Estat actual de l'àmbit i el seu entorn.**

---

##### Preexistències

Actualment dins de l'àmbit hi trobem diverses preexistències d'edificacions i d'usos.

En el plànol I.6 "Usos actuals" es grafien els usos actuals del sòl i de les edificacions incloses en l'àmbit, i el seu nivell de protecció patrimonial (si en tenen).



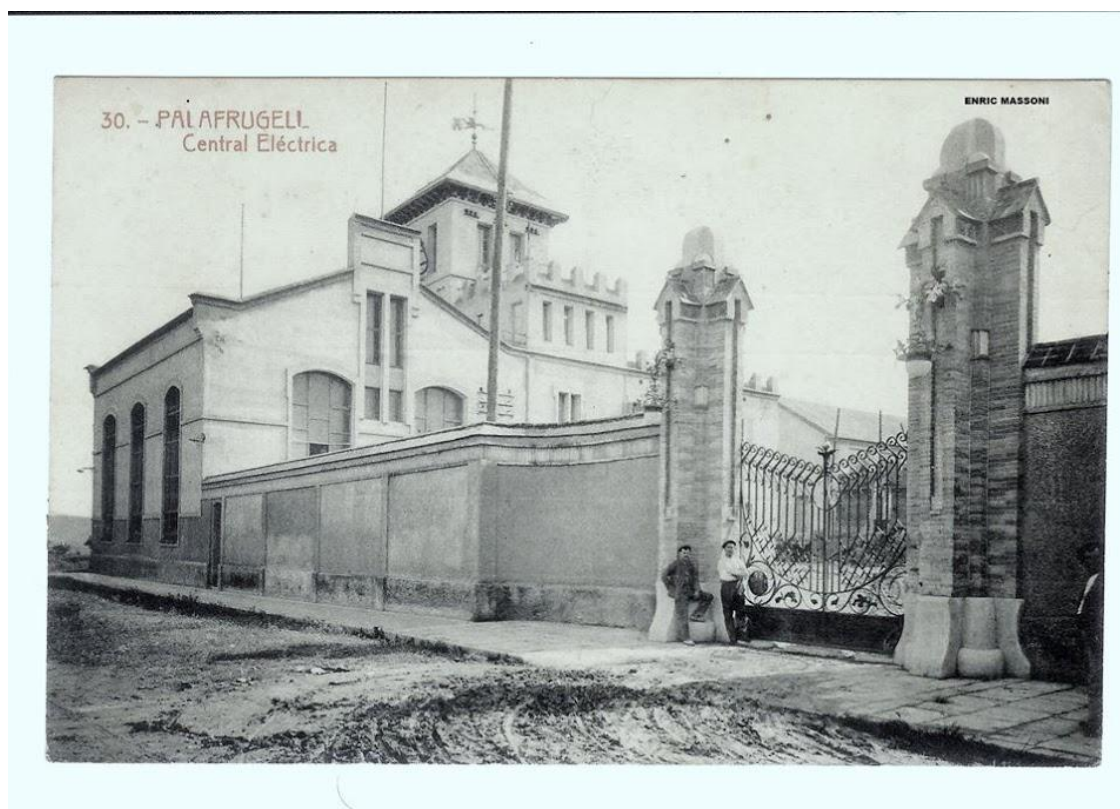
### Edificacions

Hi trobem dues edificacions en bon estat, ambdues enfront del carrer Pi i Margall:

A l'extrem nord-oest hi ha l'antic edifici de l'Energia, edifici on hi havia les oficines de l'antiga central elèctrica. Es tracta d'una construcció modernista, d'origen industrial projectat per Pere Domènech Roura. L'edifici va ser cedit a l'Ajuntament per Endesa l'any 2006, després de quedar en desús.

La rehabilitació de l'edifici s'ha realitzat en diverses fases, en la primera fase es va rehabilitar la planta baixa, el seu entorn i es va construir un auditori.

Des de l'any 2015-2016 l'edifici acull l'Escola de Música de Palafrugell, que té la concessió d'ús de l'edifici amb aquesta finalitat. L'edifici és un bé cultural d'interès local (BCIL) inclòs en el Pla Especial de Protecció i d'Intervenció en el Patrimoni històric i identificat amb el codi 153. L'edifici està destinat, actualment en part d'estudis elementals i en part a estudis professionals.







Una mica més al sud hi ha un edifici, de planta baixa i pis, d'habitatges destinat als antics treballadors de la central. Segons cadastre hi ha dos habitatges, un a cadascuna de les plantes, i a l'any 1995 va ser objecte d'una reforma.



En una peça rectangular a sud est i situada a un nivell més alt, hi ha algunes edificacions obsoletes i una estructura formada per pantalles de formigó

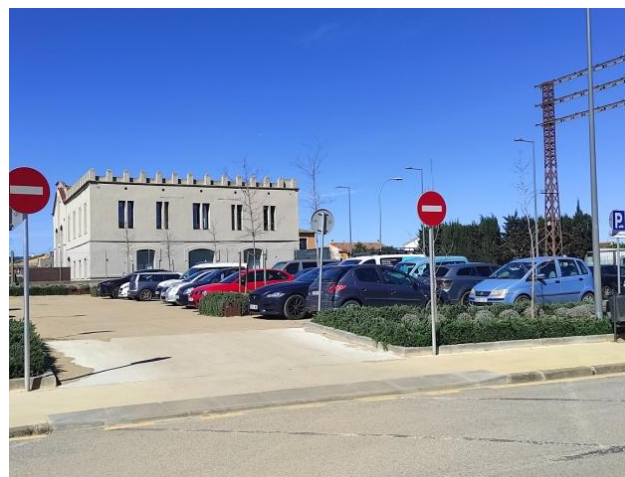


### Aparcament públic

Dins de l'àmbit del Pla de Millora Urbana s'han condicionat dues àrees per aparcament públic, amb una capacitat d'uns 50 vehicles cadascuna.

Una porció de forma rectangular d'aproximament 42,50m x 34m, situada al nord-est està acondicionada, des de l'any 2023, com a àrea d'aparcament públic. Té l'accés pel carrer de la Garriga i per un pas urbanitzat al costat de l'edifici de l'Energia, des del carrer Pi i Margall.





Recentment, s'ha habilitat una altra àrea d'aparcament en una porció situada al sud-oest, la qual té accés des del carrer de les Torretes i el carrer Pi i Margall



### Topografia

La topografia del sector és suau. La vialitat que envolta l'àmbit presenta el punt més alt al carrer de les Torretes a uns 30 metres del carrer de la Garriga. Des d'aquest punt baixa 90 cm fins el carrer de la Garriga i 2,15 m fins el carrer Pi i Margall.

El carrer de la Garriga es troba en una rasant aproximadament d' 1,20m per sobre del carrer Pi i Margall, donant al sector un pendent mitjà d'un 1,30% aproximadament en direcció est-oest.

A la zona sud-est de l'àmbit, on es troben les construccions obsoletes, el nivell del sòl està elevat amb una alçada entre 0,60 i 1,90 metres més alt que l'entorn immediat: les àrees d'aparcament i el carrer de la Garriga i el carrer de les Torretes.



## Usos del sòl

Tal i com ja s'ha comentat, a l'àmbit es caracteritza per activitats diferenciades:

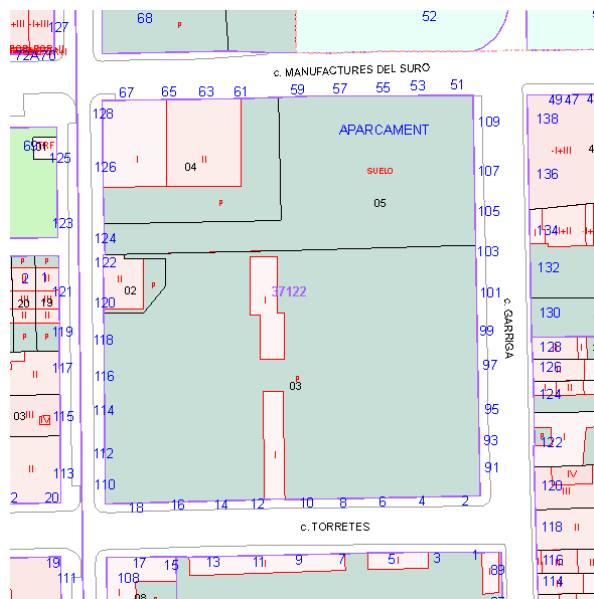
- la part ocupada per l'edifici de l'Energia destinada a una activitat docent d'Escola de Música,
- l'edificació de planta baixa i pis del carrer Pi i Margall amb dos habitatges,
- dues peces rectangulars situades una a nord-est i l'altra a sud-oest destinades a aparcament públic,
- la peça, de major superfície situada a sud-est de la illa que no té cap ús i
- la resta correspon als vial perimetrals

## Connexions - Infraestructures

L'àmbit està configurat per una illa de sòl urbà limitada per vials existents urbanitzats, de manera que disposa d'infraestructures de servei al voltant que abasteixen els usos existents.

### 1.10.5 Estructura de la propietat

Els terrenys inclosos dins de l'àmbit corresponen a les propietats que figuren en la següent imatge obtinguda de la web del cadastre virtual



L'estructura de la propietat es relaciona en la següent taula:

| FINCA CADASTRAL      | PROPIETARI                | SUPERFÍCIE CADASTRAL | APROFITAMENT ACTUAL   |
|----------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| 3712205EG1431S0001DZ | Ajuntament de Palafrugell | 1.700,00 m2          | aparcament-viari      |
| 3712204EG1431S0001RZ | Ajuntament de Palafrugell | 1.060,00 m2          | educatiu              |
| 3712202EG1431S0001OZ |                           | 154,00 m2            | habitatge             |
| 3712203EG1431S0001KZ | Ajuntament de Palafrugell | 4.384,00 m2          | aparcament / sense ús |

La resta de l'àmbit és xarxa viària, correspon a la meitat dels carrers que el delimiten (carrer Manufactures del Suro, carrer Garriga, carrer Torretes i carrer Pi i Margall) propietat de l'Ajuntament de Palafrugell.

La major part dels terrenys consten com a propietat de l'Ajuntament de Palafrugell, ho són en virtut de cessions gratuïtes formalitzades per Endesa.

Els espais destinats a dotacions, equipaments es van obtenir mitjançant ocupacions directes,

## **1.11 MEMÒRIA DE L'ORDENACIÓ**

### **1.11.1 Objectius i criteris de l'ordenació.**

---

L'objectiu principal d'aquest pla de millora urbana és donar compliment a les determinacions del planejament general de Palafrugell. Així l'àmbit es vol ordenar per adaptar-se a les determinacions fixades a la fitxa.

Els objectius definits en el POUM són:

- Trasllat de l'estació transformadora a un emplaçament més adient.  
Aquest trasllat ja s'ha produït. La nova substació elèctrica es troba al polígon industrial La Fanga i va entrar en funcionament l'any 2012.
- Cessió de l'edificació catalogada amb el número 153 que fa cantonada amb els carrers Pi i Maragall i Manufactures del Suro.  
Aquesta cessió ja està formalitzada, es va obtenir mitjançant ocupació directa.
- Obtenció d'un espai lliure públic i d'un equipament a la zona nord.  
La situació i forma d'aquests espais els ha de fixar el PMU.

Les observacions que recull el POUM, a part de les característiques numèriques, són els següents:

- La part de planta baixa que dona al carrer Pi i Margall s'utilitzarà per a ús terciari.
- El tractament de l'espai lliure lineal serà uniforme com a mínim disposarà de doble filera d'arbrat.
- Les dues zones previstes d'equipament, que són de cessió a l'Ajuntament d'acord amb el conveni signat, podran mantenir un títol de propietat privada.  
Aquesta condició ha quedat fora de context atès que actualment l'equipament ja és propietat de l'Ajuntament.
- S'admet l'ús comercial limitat al 35% del total del sostre del sector.
- L'espai lliure públic corresponent a l'eix nord-sud si cal, comunicarà sota rasant si es resol la volumetria en una sola promoció.  
No es preveu construir tot el polígon en una única promoció.

Si bé, els objectius fixats en la fitxa de trasllat de l'estació transformadora a un emplaçament més adient ja s'ha formalitzat i també s'ha efectuat la cessió de l'edificació catalogada amb el número 153, cal ordenar l'àmbit perquè formi part del teixit urbà d'acord amb les característiques que estableix el POUM.

Atenent als antecedents plantejats i a la situació de l'àmbit el present pla de millora urbana es formula amb els objectius que es descriuen a continuació:

- Obtenir sòl destinat a espais lliures que millorin la qualitat urbana i les necessitats d'aquest sector de la ciutat. Acumular aquets espais en una àrea contínua que relacioni i millori la connectivitat amb els espais públics de l'entorn. Així preveure la connexió amb els espais lliures dels creixements futurs situats a nord de l'àmbit i amb la plaça dels Lledoners

- Situar l'equipament i els espais lliures de forma que s'estructurin adequadament les relacions entre ambdós sistemes, així com entre l'espai lliure públic i l'espai lliure privat.
- Posar en valor l'edifici de l'Energia. Revaloritzar l'edifici com un element singular i identitari de referència. Obrir la perspectiva física i visual des del carrer Pi i Margall cap a l'edifici Catalogat.
- Ordenar un sector residencial amb un model d'intensitat adequat a l'entorn, amb una implantació de blocs lineals que permeti el creixement d'aquest buit.
- Delimitar les zones amb aprofitament, amb volumetries ajustades a les característiques de l'entorn i en consonància amb les característiques morfològiques de l'entorn més immediat; amb tipologies que responguin a les característiques de sostre i densitat de l'àmbit i admetin diversificació en la tipologia de l'habitatge i condicions òptimes de llum solar i ventilació.
- Ordenació de l'estructura parcel·laria privada i de l'edificació, que permeti un òptim aprofitament.
- Obtenció de sòl per a l'execució d'habitatges de protecció.

### **1.11.2 Descripció de l'ordenació**

---

La proposta d'ordenació preveu alliberar sòl lliure públic per a la creació d'una plaça davant la façana principal de l'edifici de l'Energia. A més, busca garantir una adequada separació entre l'edifici catalogat i els volums privats, assegurant que aquests tinguin una correcta orientació i un adequat assolellament.

L'espai públic proposat s'integra i connecta amb l'entorn immediat, garantint la continuïtat amb el carrer Pi i Margall, la plaça dels Lledoners, el carrer de la Garriga i el del futur espai públic dels sectors situats al nord de l'àmbit.

Per donar compliment als objectius descrits el PMU proposa l'ordenació que es descriu a continuació.

#### Sistema viari

El sistema viari està configurat per la xarxa viària existent que envolta l'àmbit, si bé es planteja l'ampliació del carrer Pi i Margall, amb una amplada de quasi 18m i el del carrer de la Garriga de 13m. Actualment, en aquest tram, el carrer Pi i Margall mesura 10m i el carrer de la Garriga 12m. Es manté l'amplada de la resta de carrers. La superfície destinada a sistema viari és de 2.565,95 m<sup>2</sup>, que representa un 26,19% de la superfície de l'àmbit.

Es qualifica de sistema viari per àrea d'aparcament la peça urbanitzada actualment en ús, situada al nord-est de l'àmbit. Aquesta peça, amb una superfície 1.122,54 m<sup>2</sup>, queda integrada a la xarxa d'espais lliures i en garanteix la continuïtat.

L'ampliació del carrer Pi i Margall permet una doble filera d'arbrat, tal com observa el POUM. Al mateix temps obre la perspectiva cap a l'edifici modernista de l'Energia, ressaltant la seva singularitat. La major amplada del carrer de la Garriga facilita la connexió amb els espais lliures que es delimitin en el SUD-1.4.

#### Sistema d'espai lliure públic.

El criteri és donar continuïtat als espais públics existents i generar un espai que ressalti i articuli l'accés a l'edifici de l'Energia.

L'espai lliure s'estructura donant connectivitat a l'eix estructurant (carrer Pi i Margall i carrer de la Garriga), la plaça de les Llevadors i els sector situats al nord pendent d'ordenar.

L'espai lliure es concentra al voltant de l'edifici de l'Energia protegit, configurant un únic espai que dignifiqui l'edifici i potenciï la seva presència. D'aquesta manera es dona representativitat a la façana principal i a l'accés a l'edifici.



Una part de sistema d'espai lliure, amb el mateix ús i funcionalitat, quedarà cobert per l'edifici d'habitatges de protecció. Aquest espai actuarà com a refugi climàtic, cosa que permet proporcionar confort tèrmic a la població (tant en situacions de pluja com en episodis de calor elevada).

La superfície destinada a espais lliures és de 1.990,44 m<sup>2</sup>, a la qual s'hi ha d'afegir l'espai situat sota porxo destinat a refugi climàtic, amb una superfície de que mesura 286,71 m<sup>2</sup>. La suma total destinada a estais lliures (2.277,15m<sup>2</sup>) representa el 23,88 % del total de l'àmbit.

#### Sistema d'equipaments comunitaris

Coincideixen amb els terrenys actualment ocupats per l'edifici catalogat i el seu entorn immediat.

La superfície destinada a equipaments comunitaris és de 1.062,90 m<sup>2</sup> que representa un 11,15% de l'àmbit.

#### L'espai edificat d'ús privat

El sòl d'ús privat es concentra en una única zona al sud del sector, amb una superfície total de 2.794,65 m<sup>2</sup>, que representa un 29,30% de l'àmbit. Aquesta superfície es distribueix en dues subzones: una destinada a habitatge de protecció (998,42m<sup>2</sup>) i l'altra (1.796,23m<sup>2</sup>) per habitatge de renda lliure amb ús comercial a la planta baixa enfront del carrer Pi i Margall.

El criteri adoptat per a l'ordenació dels edificis es basa en el teixit urbà immediat, optant per una tipologia edificatòria de bloc obert.

El sòl d'aprofitament privat s'organitza mitjançant tres blocs, de planta baixa i tres plantes pis, amb les façanes longitudinals orientades est-oest. L'amplada dels blocs és de 16m i la separació entre blocs és de 13m. Assegurant una relació 1:1 d'alçada edifici i espai lliure entre ells. El bloc amb front al carrer de la Garriga es destina a habitatge de protecció.

Aquesta configuració de tres blocs oberts permet millorar les condicions de ventilació i il·luminació, afavorir el contacte amb els espais verds, optimitzar la repercussió dels espais de circulació i oferir més flexibilitat en les distribucions interiors dels habitatges que en una tipologia d'illa tancada.

Dels tres blocs, dos són de menor longitud i disposen d'una planta àtic. Ambdós blocs estan units, al llarg del carrer de les Torretes per un volum pont. S'enllacen amb un volum de 12 metres de profunditat i d'una planta pis. Sota aquest volum hi ha un porxo de doble alçada. D'aquesta manera es connecta, física i visualment, el carrer de les Torretes amb l'espai lliure públic a través del lliure privat, i al mateix temps proporciona un accés alternatiu als blocs. Aquesta connexió dona, per una banda, unitat del conjunt edificat amb l'espai verd públic i, per altre, permeabilitat entre els espais lliures.

El tercer bloc, de major longitud, incorpora un pas públic a través d'un porxo de doble alçada (planta baixa i primera planta pis) que amplia la perspectiva i connecta el carrer de la Garriga amb el sistema d'espais lliures. Aquest espai públic cobert es configura com un refugi climàtic que amplia i complementa el sistema d'espai lliure en contacte.

L'amplada dels blocs de 16 m permet diverses solucions tipològiques: habitatges amb doble orientació, habitatges d'una sola orientació amb quatre habitatges per planta, o bé habitatges al voltant d'un pati central ventilat de distribució.

La disposició dels blocs respon a criteris de perllongació d'alineacions de façanes dels edificis de l'entorn. Els dos blocs més propers al carrer Pi i Margall tenen la mateixa llargada que el de l'edifici amb el qual enfronta. Tenen menor llargada i així s'obté un espai més ampli entre els blocs i l'edifici catalogat. La llargada del bloc alineat al carrer de la Garriga coincideix amb la prolongació de les façanes dels edificis de la plaça de les Llevadores.

Les franges de separació entre blocs quedaran lliures d'edificació i destinades a zones verdes i espai privat col·lectiu.

La part de la planta baixa del bloc que dona façana al carrer Pi i Margall es destina a comercial, tal com preveu el POUM i responnent a la realitat del carrer ocupat pel mercat municipal.

El bloc amb front al carrer de la Garriga es reserva per habitatge protegit.

De tot plegat en resulta un sostre edificable de 7.794,36 m<sup>2</sup> de sostre.

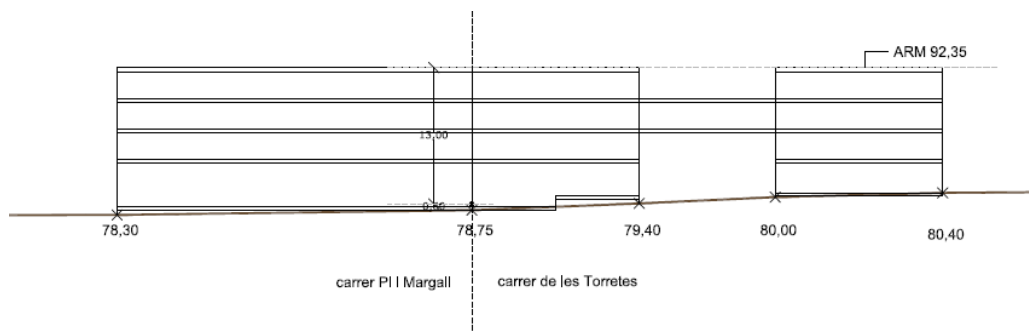
Aquest sostre es distribueix de la següent manera:

|                                  | bloc c. Pi i Margall |               | bloc carrer de la Garriga |                 |                 |
|----------------------------------|----------------------|---------------|---------------------------|-----------------|-----------------|
|                                  | Margall              | volum pont    | bloc central              | la Garriga      | TOTAL           |
| sostre comercial (m2st)          | 271,13               |               | 0                         | 0               | 271,13          |
| sostre residencial (m2st)        | 2.176,82             | 156,00        | 2.447,95                  | 2.742,46        | 7.523,23        |
| sostre habitatge protegit (m2st) | 0                    | 0             | 0                         | 2.742,46        | 2.742,46        |
| sostre habitatge lliure (m2st)   | 2.176,82             |               | 2.447,95                  | 0,00            | 4.780,77        |
| <b>Sostre total (m2st)</b>       | <b>2.447,95</b>      | <b>156,00</b> | <b>2.447,95</b>           | <b>2.742,46</b> | <b>7.794,36</b> |

El sostre destinat a habitatge protegit és el 36,45% del sostre total residencial. La resta de sostre residencial podrà ser de renda lliure.

Pel que fa a la Normativa, si bé es remet a les condicions generals del POUM, es proposen algunes particularitats:

Es considera convenient que, en el projecte arquitectònic de l'edifici cantonada carrer Pi i Margall amb carrer de les Torretes, no s'hagi d'escalonar i es pugui mantenir una única línia de remat. Per tant, atès que amb la façana desdoblada d'aquest edifici hi ha una diferència de cotes de 2,10m entre el punt més alt i el més baix, es proposa fixar el punt d'aplicació de l'alçada reguladora tenint en compte exclusivament la façana del carrer de les Torretes, sense desplegar façanes.



En aquest sentit, l'article 289 "Alçària reguladora màxima d'un edifici (h) i el seu punt d'aplicació (p)" de les Normes Urbanístiques del POUM estableix una norma general per a la determinació del punt d'aplicació de l'alçada reguladora, dins d'uns marges de desnivells en terrenys o carrers i una norma específica per a carrers o terrenys amb un fort pendent.

De manera que la possibilitat d'establir una norma específica per determinar el punt d'aplicació de l'alçada reguladora està establerta en l'article 289.2 del POUM:

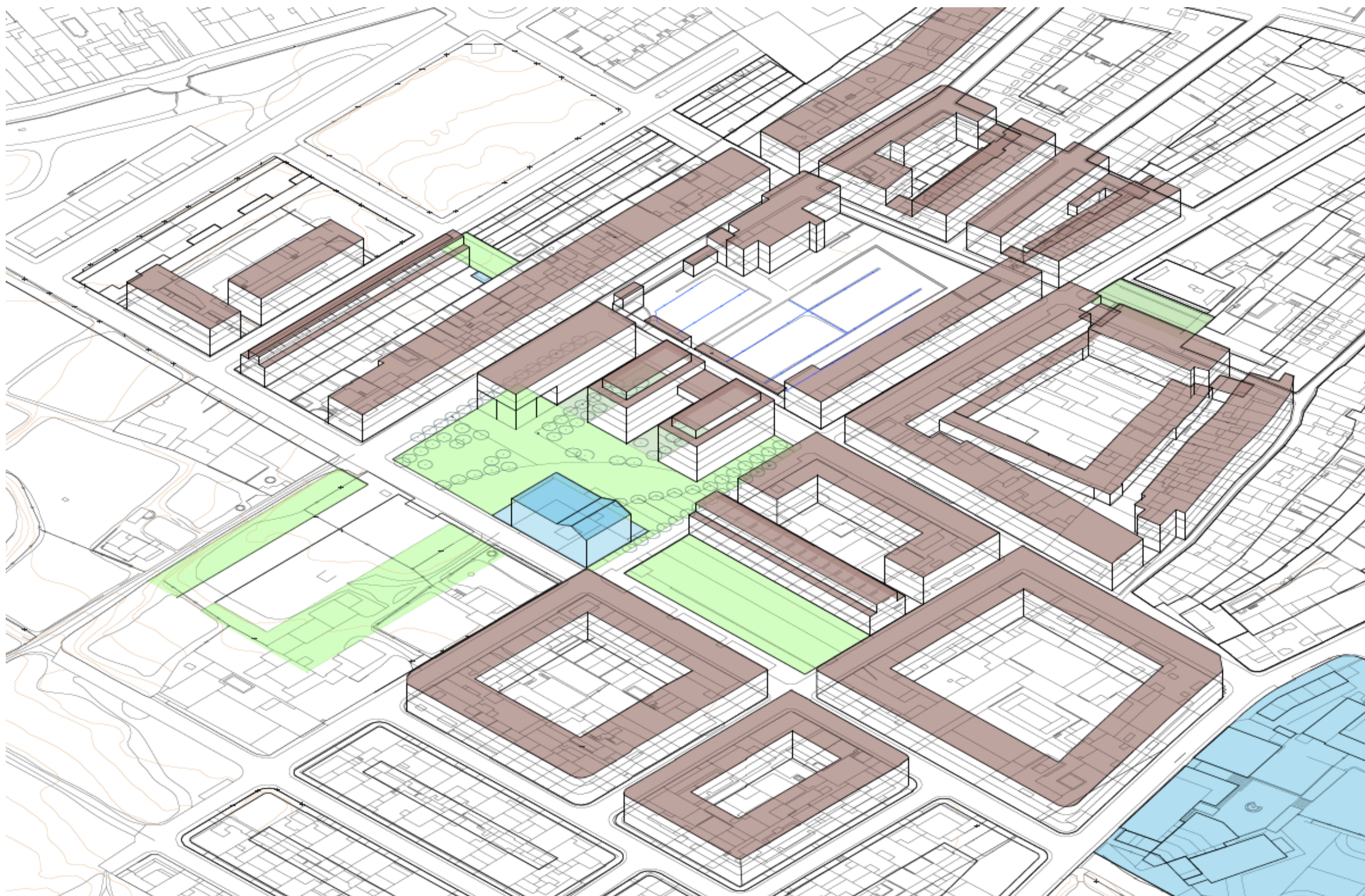
*"Així, es permet adaptar projectes arquitectònics a una topografia complexa, flexibilitzant la norma general sense sobrepassar l'aprofitament que el planejament li adjudica en l'ordenació volumètrica definida..."*

D'altra banda, es proposa reduir en un 50% les exigències de reserva de places d'aparcament, respecte a les establertes de forma general pels habitatges en el POUM, en la zona d'habitatges de protecció.

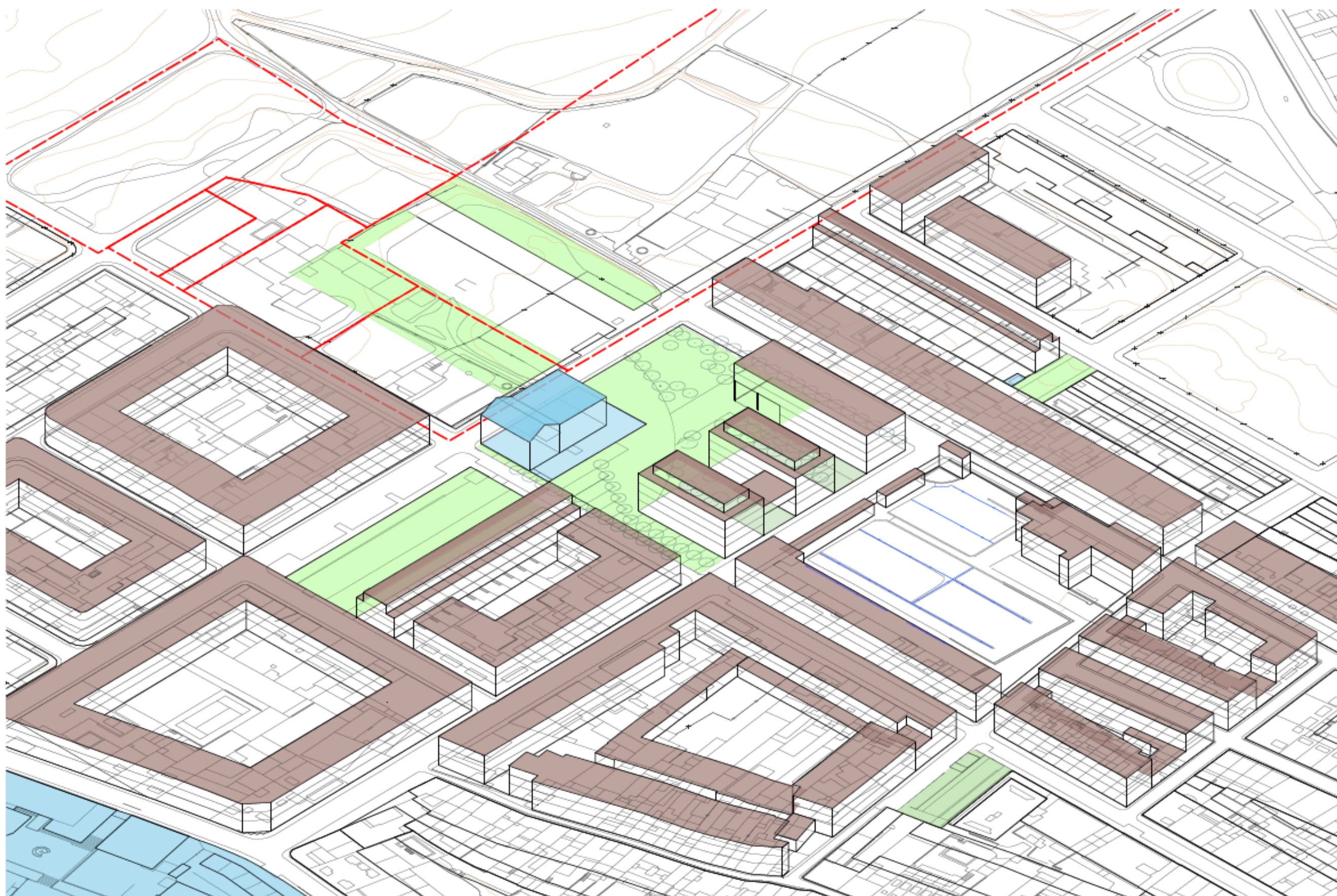
També es planteja ubicar l'accés a les plantes soterrani pel carrer de les Torretes, amb l'objectiu de minimitzar l'impacte sobre les xarxes viàries principals.



### 1.11.3 Imatges de la proposta









## 1.12 MEMÒRIA SOCIAL I JUSTIFICACIÓ DE LA PERSPECTIVA DE GÈNERE

---

L'objectiu de Solidaritat Urbana de l'article 73 de la Llei 18/2007, del dret de l'habitatge, estableix que els municipis inclosos en àrees declarades pel Pla territorial sectorial d'habitatge com a àmbits de demanda residencial forta i acreditada han de disposar, en el termini de vint anys, d'un parc mínim d'habitatges destinats a polítiques socials del 15% respecte del total d'habitatges principals existents, tal com els defineix l'article 3, considerant les circumstàncies pròpies de cada municipi i d'acord amb el calendari que sigui establert per reglament.

En el mateix sentit el Pla Territorial Sectorial d'habitatge de Catalunya (PTSH) preveu que durant el primer quinquenni del Pla (2024-2029) el municipi promogui 91 habitatges nous destinats a polítiques socials.

Per altra banda, recentment s'ha aprovat el Pla Local d'Habitatge de Palafrugell (PLH) 2024-2029, que és un instrument de planificació i programació d'habitatge que determina propostes i compromisos municipals en política d'habitatge.

El PLH proposa diverses actuacions. Dins del vector "H1 Promoció d'habitatges protegits preveu promoure la construcció de 268 nous habitatges protegits de lloguer, els quals poden ser executats directament per l'ajuntament o principalment mitjançant concert amb un altre agent públic o privat sobre terrenys públics a través del dret de superfície o altres. Entre els àmbits previstos per desenvolupar nous habitatges durant el termini del PLH hi ha el del PMU a1.5 Energia, on es preveu que poden sortir fins a 35 habitatges protegits.

En conclusió és voluntat de l'Ajuntament promoure habitatges de protecció o polítiques socials.

L'Ajuntament de Palafrugell és propietari de pràcticament tot els terrenys que configuren el PMU a1.5 Energia. Amb aquesta premissa la gestió d'aquest polígon i el desenvolupament per generar habitatge protegit és preveu àgil.

Un dels objectius del present PMU és obtenir sòl per a l'execució d'habitatges de protecció pública, desenvolupant les polítiques públiques d'habitatge.

En aquest sentit, i d'acord amb l'article 57 "Plans d'ordenació urbanística municipal" del TRLUC en el seu punt 3, el present PMU reservarà per a la construcció d'habitatges de protecció pública *"...sòl suficient per al compliment dels objectius definits en la memòria social i, com a mínim ha de complir els percentatges del sostre que es qualifiqui per a l'ús residencial de nova implantació, destinats a la venda, al lloguer o a altres formes de cessió d'ús, següents: a) El sòl corresponent al 40 % del sostre en actuacions de transformació urbanística del sòl urbanitzable. b) El sòl corresponent al 30 % del sostre en les actuacions que es realitzin en el sòl urbà no consolidat."*

En aplicació d'aquest article, el present Pla de millora urbanística ha de reservar per a la construcció d'habitatges de protecció pública com a mínim el 30% dels sostre que es qualifica per a l'ús residencial.

La previsió a nivell municipal, contemplada en el Pla Local d'habitatge és promoure en el període 2024-2029 la construcció de 268 nous habitatges protegits. Els àmbits previstos per desenvolupar nous habitatges durant el termini del PLH són:

- SUD 1.2 Els Forns. Solar ja urbanitzat amb un potencial de 33 habitatges protegits
- SUD 1.5 Territori La Costa. Pla parcial per a aprovació inicial amb 80 habitatges protegits.
- Solar municipal proper a l'estació d'autobusos amb un total de 20 habitatges protegits.
- PAU b1.46 Paratge de Can Salgues II. Solar municipal en el qual caldrà modificar l'ordenació i es podrà urbanitzar paral·lelament a la tramitació del pla. Capacitat per a 50 habitatges.



- PMU a1.5 Energia. Hi ha un acord per adquirir el terreny i en sortiran 35 habitatges protegits.
- SUD 1.19 Bruguerol sud-oest. Es canviarà el sistema d'actuació a cooperació i sortiran un total de 50 habitatges protegits.

Amb tot això, es considera que l'execució de l'habitatge protegit previst en aquesta àrea central de la ciutat, suposarà un increment de la oferta d'habitatge accessible als ciutadans amb més dificultats i que amb aquesta previsió d'habitatge social dins del sector s'afavoreix una barreja entre l'habitatge de renda lliure i el protegit, possibilitant una integració i relació entre diferents estrats socials.

Es proposa destinar a habitatge de protecció pública el bloc amb front al carrer de la Garriga. Això representa una reserva d'habitatge protegit del 36,45 % del sostre residencial en l'àmbit.

La distribució del sostre en els diferents blocs es detalla en la següent taula:

|                                  | C. Pi i Margall<br>Subzona R43p3 | C. de la Garriga<br>Subzona R43p3hp |
|----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
| sostre comercial (m2st)          | 271,13m2st                       |                                     |
| sostre residencial (m2st)        | 4.780,77m2st                     |                                     |
| sostre habitatge protegit (m2st) |                                  | 2.742,46m2st                        |
| Sostre total residencial         | 7.523,23m2st                     |                                     |
| Sostre total                     | 7.794,36m2st                     |                                     |

En relació a la possible incidència del desenvolupament del Pla de Millora en els usos residencials preexistents que defineix l'article 91.3 del decret 305/2006 de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'Urbanisme, s'ha d'indicar que en l'àmbit hi ha actualment un edifici amb dos habitatges que queda en sòl qualificat d'espais lliures, el qual serà necessari enderrocar i indemnitzar els titulars dels drets sobre les edificacions i als propietaris per l'enderrocament de la construcció d'acord al que preveu l'article 120 del TRLUC

### Impacte de gènere

D'acord amb la Disposició addicional divuitena de la Llei d'urbanisme s'incorpora la perspectiva de gènere en l'avaluació de l'impacte de l'acció urbanística en funció del gènere. La perspectiva de gènere en el planejament urbanístic és un requisit fonamental per avançar cap a una ciutat més equitativa, segura i inclusiva.

Els informes (o estudis) d'impacte de gènere són eines per analitzar com les actuacions urbanístiques poden afectar de manera diferenciada en funció del gènere. La seva finalitat és garantir, entre d'altres, el dret a la igualtat efectiva de gènere en l'àmbit col·lectiu, integrant la perspectiva de gènere a actuacions concretes, analitzant les possibles diferències de gènere en cada cas. Estan regulats per la Llei orgànica 3/2007, de 22 de març, per a la igualtat efectiva de dones i homes i la seva incorporació a la Llei d'urbanisme es produeix a través de la disposició addicional divuitena.

La perspectiva de gènere aplicada a d'urbanisme significa posar en igualtat de condicions les necessitats quotidianes d'atenció a les persones i garantir que els espais urbans siguin accessibles, segurs i funcionals per a totes les persones, independentment del seu gènere, edat, origen o situació socioeconòmica.

Un dels factors més rellevants de l'impacte de gènere d'una actuació urbanística és la seva incidència en la seguretat de l'espai públic, entenent-la com la capacitat de prevenir situacions de risc per delinqüència o per accident, i entès com un risc que es pot percebre amb diferent mesura en funció de l'edat, del grup social i del gènere.

La generació de cantonades amb menor visibilitat, carrerons sense sortida o trams llargs i tancats de carrer amb poca activitat, o simplement un enllumenat insuficient, són figures urbanes poc adequades des del punt de vista de la seguretat. També ho són els carrers amples i sense obstacles, que fomenten l'excés de velocitat dels vehicles i poden posar en risc vianants i bicicletes.

En el present PMU s'inclouen una sèrie de criteris per tal d'assolir unes condicions socials adients per al nou sector i que al mateix temps permetin millorar les del teixit existent:

- Disseny d'espais públics segurs i accessibles, amb recorreguts ben il·luminats, oberts i permeables, que afavoreixin la visibilitat i la vigilància natural, especialment en les connexions entre espais lliures, edificació i xarxa viària. L'ampliació del carrer Pi i Margall es planteja per ampliar les voreres i millorar la qualitat dels vianants. L'espai lliure es planteja obert i visualment permeable, garantint la sensació de seguretat.
- Foment de la proximitat i la multifuncionalitat, mitjançant la integració d'usos residencials i comercials, especialment en la planta baixa de l'edifici del carrer Pi i Margall, contribuint així a l'activació del carrer i a la creació d'entorns amb presència constant de persones, la qual cosa repercuteix positivament en la seguretat i en l'equitat d'accés als serveis.
- Promoció d'habitatge protegit, amb una atenció especial a col·lectius vulnerables, entre els quals s'inclouen moltes dones, especialment famílies monoparentals encapçalades per dones i dones grans amb rendes limitades. En relació al percentatge d'habitatges de protecció pública, es proposa destinar a habitatge protegit el 36,48% del sostre residencial.
- Configuració d'espais verds i lliures propers a les llars, pensats també com a llocs de trobada i suport, amb recorreguts segurs i accessos adaptats per a persones amb mobilitat reduïda, així com amb mobiliari i disseny inclusiu. Els nous recorreguts de l'espai públic resultant afavoriran la cohesió social al crear espais de relació entre els espais privats i públics així com estreta relació i posada en valor de l'edifici de l'Energia i al mateix temps facilitar l'accés als nous usos comercials.

Amb aquestes actuacions, el present PMU contribueix a construir un entorn urbà més igualitari, inclusiu i sensible a les diferències de gènere, en consonància amb les directrius internacionals en matèria d'urbanisme amb perspectiva de gènere.

## 1.13 QUADRE DE DADES

### 1.13.1 Quadre de les característiques numèriques dades del sector en el POUM:

| POUM. Fitxa PMU a1.5 Energia                       |                    |             |
|----------------------------------------------------|--------------------|-------------|
|                                                    | Superfície         | Percentatge |
| Sistema d'Espais Lliures                           | 1.716,48 m2        | 18%         |
| Sistema d'Equipaments                              | 1.048,96 m2        | 11%         |
| Sistema viari                                      | 2.384,00 m2        | 25%         |
| <b>Total mínim sòl públic</b>                      | <b>5.149,44 m2</b> | <b>54%</b>  |
| Zona aprofitament privat                           |                    |             |
| <b>Total màxim sòl privat</b>                      | <b>4.386,56 m2</b> | <b>46%</b>  |
| <b>Superfície total</b>                            | <b>9.536,00 m2</b> | <b>100%</b> |
| Edificabilitat bruta                               | 1,00 m2st/m2       |             |
| Sostre màxim                                       | 9.536 m2st         |             |
| Sostre màxim residencial                           | 9.536,00 m2st      |             |
| Densitat habitatges                                | 90,00 hab/ha       |             |
| Nombre màxim d'habitatges                          | 86 habitatges      |             |
| Sostre residencial (màxim)                         | 9.536,00 m2st      |             |
| Sostre habitatge protegit (30% sostre residencial) | 2.860,80 m2st      |             |
| Sostre comercial (màxim 35%)                       | 3.337,60           |             |

### 1.13.2 Quadre de dades de la proposta del PMU:

| PLA DE MILLORA URBANA PMU a1.5 Energia |                                                                                             |                    |               |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------|
| clau                                   | qualificació                                                                                | Superfície         | Percentatge   |
| R43p3                                  | Zona residencial d'ordenació oberta                                                         | 1.796,23 m2        |               |
| R43p3hp                                | Zona residencial d'ordenació oberta. Habitatge protegit                                     | 998,42 m2          |               |
|                                        | <b>sòl privat</b>                                                                           | <b>2.794,65 m2</b> | <b>29,30%</b> |
| SV3                                    | Sistema d'espais lliures-Sistema de parcs i jardins urbans amb edificació damunt            | 1.990,44 m2        | 20,87%        |
|                                        |                                                                                             | (286,71 m2)        | (3,01%)       |
| SE1 - SE4                              | Sistema d'Equipament Comunitari-Equipament docent i Equipament Cultural - social - religiós | 1.062,90 m2        | 11,15%        |
| SX5                                    | Sistema viari Àrea aparcament                                                               | 1.122,54 m2        | 11,77%        |
| SX3                                    | Sistema viari Xarxa Complementària                                                          | 2.565,95 m2        | 26,91%        |
|                                        | <b>sòl públic</b>                                                                           | <b>6.741,83 m2</b> | <b>70,70%</b> |
| <b>Superfície total</b>                |                                                                                             | <b>9.536,48 m2</b> |               |
|                                        | Sostre total                                                                                | 7.794,36 m2st      |               |
|                                        | Densitat habitatges                                                                         | 90,00 hab/ha       |               |
|                                        | Nombre màxim d'habitatges                                                                   | 86 habitatges      |               |
|                                        | Sostre residencial                                                                          | 7.523,23 m2st      |               |
|                                        | Sostre habitatge protegit (36,45% sostre residencial)                                       | 2.742,46 m2st      |               |

### 1.13.3 Comparativa amb les determinacions del POUM

|                                              | POUM. Fitxa PMU<br>a1.5 Energia | Proposta PMU          | diferència              |
|----------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Superfície total                             | 9.536,00 m2                     | 9.536,48 m2           |                         |
| Sòl privat màxim                             | 4.386,56 m2<br>46,00%           | 2.794,65 m2<br>29,30% | -1.591,91 m2<br>-16,70% |
| Sòl públic mínim                             | 5.149,44 m2<br>54,00%           | 6.741,83 m2<br>70,70% | 1.592,39 m2<br>16,70%   |
| Sostre màxim                                 | 9.536,00 m2st                   | 7.794,36 m2st         | -1.741,64 m2st          |
| % Habitatge protegit respecte el residencial | 30,00%                          | 36,45%                | 6,45%                   |

### 1.13.4 Comparativa amb el PMU de l'any 2008

|                                              | Proposta PMU-2008       | Proposta PMU          | diferència              |
|----------------------------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
| Superfície total                             | 9.536,00 m2             | 9.536,48 m2           |                         |
| Sòl privat màxim                             | 3.815,00 m2<br>40,01% ✓ | 2.794,65 m2<br>29,30% | -1.020,35 m2<br>-10,70% |
| Sòl públic mínim                             | 5.721,00 m2<br>59,99% ✓ | 6.741,83 m2<br>70,70% | 1.020,83 m2<br>10,70%   |
| Sostre màxim                                 | 9.536,00 m2st           | 7.794,36 m2st         | -1.741,64 m2            |
| % Habitatge protegit respecte el residencial | 30,00%                  | 36,45%                | 6,45%                   |

### 1.13.5 Quadre de les característiques del Polígon d'actuació 1.5 Energia

| POLÍGON a1.5 Energia                                                              |  |                                                                                                                                                                                            |                         |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------|
| Superfície total                                                                  |  |                                                                                                                                                                                            | 9.536,48 m2             |                          |
| Sòl públic                                                                        |  |                                                                                                                                                                                            | 6.741,83 m2      70,70% |                          |
| Sistema d'espais lliures - Sistema de parcs i jardins urbans                      |  |                                                                                                                                                                                            | (SV3)                   | 1.990,44 m2      20,87%  |
| Sistema d'espais lliures - Sistema de parcs i jardins urbans (sota porxo)         |  |                                                                                                                                                                                            |                         | (286,71 m2)      (3,01%) |
| Sistema d'Equipament Comunitari- Equipament docent i Equipament Cultural - social |  |                                                                                                                                                                                            | (SE1 - SE4)             | 1.062,90 m2      11,15%  |
| Sistema viari                                                                     |  |                                                                                                                                                                                            | (X)                     | 3.688,49 m2      38,68%  |
| Sòl privat                                                                        |  |                                                                                                                                                                                            | 2.794,65 m2      29,30% |                          |
| Sostre màxim edificable                                                           |  |                                                                                                                                                                                            | 7.794,36 m2             |                          |
| Ús residencial lliure                                                             |  |                                                                                                                                                                                            | (R43c3)                 | 4.780,77 m2st            |
| Ús residencial habitatge protegit mínim                                           |  |                                                                                                                                                                                            | (R43c3 hp)              | 2.742,46 m2st            |
| Ús Comercial mínim                                                                |  |                                                                                                                                                                                            | (R43c3)                 | 271,13 m2st              |
| Nombre màxim d'habitatges                                                         |  |                                                                                                                                                                                            | 86                      |                          |
| Sistema d'actuació                                                                |  | Reparcel·lació per cooperació                                                                                                                                                              |                         |                          |
| Objectius                                                                         |  | Crear un espai lliure al voltant de l'edifici catalogat núm.153<br>Desenvolupar l'ordenació de l'espai privat                                                                              |                         |                          |
| Observacions                                                                      |  | La part de la planta baixa que dona façana al carrer Pi i Margall s'utilitzarà per a ús terciari<br>Caldrà aplicar mesures de descontaminació del sòl de l'espai que ocupava la subestació |                         |                          |



---

## 2. ESTUDI ECONÒMIC FINANCER

D'acord amb l'article 66.1 d) del Decret legislatiu 1/2010, el Pla de Millora urbana ha d'incorporar una avaluació econòmica i financera que ha de contenir l'estudi i justificació de la viabilitat de l'actuació, així com un informe de sostenibilitat econòmica que ponderi l'impacte de les actuacions previstes en les finances públiques de les administracions responsables de la implantació i el manteniment de les infraestructures i de la implantació i prestació dels serveis necessaris.

Ahora l'article 102 especifica que els plans urbanístics derivats d'iniciativa privada han de contenir la viabilitat econòmica de la promoció.

Atenint-nos al marc normatiu referit i al fet que el present pla no és d'iniciativa privada es determina la necessitat d'avaluar econòmicament la promoció, l'estudi i la justificació de la seva viabilitat.

### 2.1 JUSTIFICACIÓ DE LA VIABILITAT DE L'ACTUACIÓ

---

El POUM de Palafrugell estableix que el PMU es destina de forma majoritària a habitatge i limita el sostre en 9.536 m<sup>2</sup>. El PMU no exhaureix aquest sostre, ja que en destina un total de 7.794,36 m<sup>2</sup> majoritàriament a habitatge. Aquesta reducció s'explica per la major reserva dels espais destinats a zones verdes públiques, que demana l'Ajuntament.

El PMU concentra les edificacions en blocs paral·lels situats al sud del l'àmbit, de planta baixa i tres plantes, i un àtic en dos dels blocs. El tercer bloc, paral·lel al carrer de la Garriga, es destina a habitatge de protecció.

### 2.2 PONDERACIÓ DE L'IMPACTE EN LES FINANCES PÚBLIQUES DE LES ADMINISTRACIONS RESPONSABLES DE LA IMPLANTACIÓ I EL MANTENIMENT DE LES INFRAESTRUCTURES I DE LA IMPLANTACIÓ I PRESTACIÓ DELS SERVEIS NECESSARIS.

---

L'administració pública afectada pel desenvolupament d'aquest PMU és l'Ajuntament de Palafrugell que assumirà la responsabilitat de la construcció, explotació, manteniment i consums derivats de les noves infraestructures i urbanització.

Les actuacions urbanístiques previstes a desenvolupar, poden generar dos tipus d'impactes en les finances de les administracions: Els nous ingressos i despeses de capital inversions- de caràcter extraordinari, que estan vinculades a la seva implantació i desenvolupament. Els ingressos i despeses corrents o de caràcter ordinari que es derivarà de manteniment i reposició inversions i de població resident.

#### 2.2.1 Impacte sobre els ingressos i despeses de capital de l'Ajuntament

---

Pel que fa a les despeses que es poden derivar, no es preveu cap despesa addicional, ja que l'edifici qualificat d'equipament ja es troba rehabilitat.

L'ajuntament, com a propietari majoritari, haurà d'assumir les despeses d'urbanització del sector, si bé obtindrà els ingressos provinents d'alinear les finques urbanitzades i l'aprofitament urbanístic que li correspongui.

## 2.2.2 Impacte sobre els ingressos i despeses corrents, municipals.

### INGRESSOS

Els principals efectes sobre els ingressos són els que provenen del funcionament de l'equipament, en aquest cas les quotes o preus públics pels nous serveis que ofereixin.

Altres ingressos que poden experimentar augments significatius són l'impost sobre construccions (ICIO), l'impost sobre activitats econòmiques i l'Impost sobre Béns Immobles (IBI).

### IMPOST SOBRE CONSTRUCCIÓ

S'ha consultat l'ordenança fiscal número 3 (ICIO) de Palafrugell que estableix un tipus de gravamen del 4%.

El quadre següent mostra els ingressos que es produiran fins a un total de 319.610,92€.

| Impost construccions (ICIO)                   | sostre        | modul  | coeficient | Pr           | gravament | bonificació                                                                                | ICIO               |
|-----------------------------------------------|---------------|--------|------------|--------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| habitatge plurifamiliar aïllat (renda lliure) | 4.780,77 m2st | 615,83 | 1,8        | 5.299.454,86 | 4%        |                                                                                            | 211.978,19€        |
| habitatge plurifamiliar aïllat (protegit)     | 2.742,46 m2st | 615,83 | 1,8        | 3.040.000,46 | 4%        | 60,00%  | 48.640,01€         |
| local comercial en planta baixa               | 271,13 m2st   | 615,83 | 1,2        | 200.363,99   | 4%        |                                                                                            | 8.014,56€          |
| soterrani aparcament                          | 2.069,49 m2st | 615,83 | 1          | 1.274.454,03 | 4%        |                                                                                            | 50.978,16€         |
| <b>TOTAL</b>                                  |               |        |            |              |           |                                                                                            | <b>319.610,92€</b> |

### IMPOST SOBRE ACTIVITATS ECONÒMIQUES

No es preveu que s'implantin activitats subjectes a l'impost sobre activitats econòmiques

### IMPOST SOBRE BÉNS IMMOBLES

Per calcular els ingressos procedents de l'IBI s'ha consultat l'ordenança fiscal 1 que fixa un tipus del 0,6767%.

S'ha considerat que el valor cadastral del sòl és equivalent al 50% del pressupost de referència considerat en les llicències i que el valor del sòl és de mitjana és del 28% del valor total, i aquest ja s'ingressarà amb la finalització de la urbanització.

La recaptació serà progressiva fins a establitzar-se amb la construcció dels tres blocs per obtenir finalment un IBI anual de 33.207€.

| Previsió d'ingressos anuals per IBI |             |             |                |
|-------------------------------------|-------------|-------------|----------------|
| valor                               |             |             |                |
| valor del sòl                       | construcció | valor total | IBI anual      |
| 1.373.998€                          | 3.533.138€  | 4.907.137€  | <b>33.207€</b> |

### DESPESES

Pel que a les despeses, els principals increments en les despeses corresponen a serveis d'enllumenat públic, neteja i recollida d'escombraries, manteniment i reposició de l'espai públic (vials i zones verdes).

Segons la Llei reguladora de les hisendes locals aquests augments es cobriran amb els ingressos derivats de les taxes corresponents.

Pel que fa a l'increment de les despeses municipals que pugui comportar el manteniment de les noves infraestructures i els serveis als nous residents i activitats, derivat del desenvolupament i execució del PMU Energia, s'ha de considerar que serà cobert amb el previsible augment dels nous ingressos corrents municipals que també podrà generar, si es manté que mostren les hisendes municipals amb la liquidació dels pressupostos municipals en els darrers exercicis.

Considerem una ràtio de 2,00€/any pel que fa a les despeses de manteniment dels espais lliures i per la vialitat, atès que és existent i, per tant, en l'actualitat ja té assignada una partida de manteniment, s'estima un increment addicional d'1,5€/m2.

| Despeses manteniment/any | superfície | repercussió | cost/any  |
|--------------------------|------------|-------------|-----------|
| vialitat                 | 3.688,49m2 | 1,50€/m2    | 5.532,74€ |
| espais lliures           | 2.277,15m2 | 2,00€/m2    | 4.554,30€ |

### 2.2.3 Conclusions

Quadre resum:

| Sostenibilitat econòmica del sector PMU 1,5 Energia |                |             |            |
|-----------------------------------------------------|----------------|-------------|------------|
| Despeses manteniment anual                          |                | Ingressos   |            |
| vials                                               | espais lliures | ICIO        | IBI anual  |
| 5.532,74€                                           | 4.554,30€      | 319.610,92€ | 33.206,59€ |

El balanç entre ingressos i despeses és positiu en tots els escenaris analitzats, fins i tot sense considerar la recaptació derivada de l'ICIO.

L'aplicació dels valors unitaris sobre els m2 de sòl urbanitzat destinat a espais lliures i vialitat del sector ens situa amb un nivell de despeses per manteniment econòmicament sostenible quan els relacionem amb els ingressos que es generaran pel desenvolupament del sector analitzat.

Es conclou que l'impacte sobre la hisenda municipal del desenvolupament urbanístic previst al PMU 1.5 Energia és sostenible econòmicament.

---

### **3. ÀMBITS DE GESTIÓ**

#### **3.1 DIVISIÓ POLIGONAL**

---

Per al desenvolupament del Pla de millora urbana s'ha definit un sol polígon d'actuació. Aquest polígon coincideix amb l'àmbit del Pla de millora urbana

#### **3.2 SOLS DE CESSIÓ OBLIGATÒRIA I GRATUÏTA**

---

D'acord amb l'article 43 del TRLU, serà de cessió obligatòria i gratuïta el sòl necessari per a edificar el sostre corresponent al 10% de l'aprofitament urbanístic del sector. L'administració actuant fixarà l'emplaçament del sòl de cessió amb aprofitament urbanístic en el procés de reparcel·lació.

Seràn de cessió gratuïta i obligatòria tots els sistemes delimitats en l'àmbit del Pla de millora urbana, d'acord amb l'article 44 del TRLU, i també amb l'article 42 del RLLU.

#### **3.3 OBRES D'URBANITZACIÓ**

---

Les obres d'urbanització del sector del Pla de Millora Urbana "Energia" abastaran els sòls qualificats com a viari i espais lliures establerts en els plànols d'ordenació. També inclouran les obres d'urbanització de porcions de sòl situades fora de l'àmbit, sempre que siguin necessàries per enllaçar amb la urbanització existent o que permetin refer la urbanització en aquells trams on caldrà connectar o traslladar xarxes de serveis i exclouran aquelles porcions de sòl situades dins de l'àmbit que no sigui necessari transformar.

Les obres d'urbanització del sector inclouran la connexió de les xarxes de servei fins a les existents.

Per al desenvolupament del present Pla de millora urbana també caldrà preveure com a despeses d'urbanització l'enderroc de les construccions existents i les indemnitzacions als titulars dels drets sobre les edificacions i als propietaris per l'enderrocament de la construcció.

Als costos d'urbanització, enderroc i indemnitzacions generades per a l'efectivitat del dret de real·lotjament s'haurà d'afegir el cost del pla de millora urbana, dels projectes d'urbanització i dels instruments de gestió urbanística. I les despeses de formalització i d'inscripció en els registres públics així com les despeses de gestió, degudament justificades.

L'administració actuant no participa de les càrregues d'urbanització derivades de la cessió del 10% de l'aprofitament urbanístic.

#### **3.4 SISTEMA D'ACTUACIÓ**

---

En la fitxa del PMU 1.5 Energia del POUM es preveu l'execució pel sistema d'actuació de Reparcel·lació dins la modalitat d'iniciativa privada per compensació. Es proposa en el present PMU el sistema d'actuació de reparcel·lació amb la modalitat de cooperació.

En relació al pla d'etapes de les obres es preveu que aquest àmbit es desenvolupi en una etapa, que contempla les obres de reurbanització de la part dels carrers inclosos en l'àmbit i del sistema d'espais lliures.



---

## 4. DOCUMENTACIÓ MEDIAMBIENTAL

Mentre no es duu a terme l'adaptació de la Llei 6/2009, del 28 d'abril, d'avaluació ambiental de plans i programes, a la normativa bàsica continguda a la Llei de l'Estat 21/2013, del 9 de desembre, d'avaluació ambiental, s'han d'aplicar les prescripcions de la Llei 6/2009 que no contradiguin la dita normativa bàsica, concretament les regles contingudes en la Disposició addicional Vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol. Aquesta disposició estableix quins plans s'han de sotmetre a avaluació ambiental estratègica ordinària, quins plans s'han de sotmetre a avaluació ambiental estratègica simplificada, i quins plans estan exempts d'avaluació ambiental.

De conformitat amb l'apartat 6.c segon de la disposició addicional vuitena de la Llei 16/2015, de 21 de juliol, no han d'ésser objecte d'avaluació ambiental estratègica, per la manca d'efectes significatius que produeixen sobre el medi ambient, o perquè els efectes ja han estat avaluats en el planejament urbanístic general, el planejament urbanístic derivat, no inclòs en l'apartat tercer de la lletra a que es refereix a sòl urbà o que desenvolupa planejament general avaluat ambientalment

L'apartat tercer de la lletra és es refereix a planejament urbanístic que estableixi el marc per a la futura autorització de projectes i activitats sotmesos a avaluació d'impacte ambiental o que puguin tenir efectes apreciables en espais de la Xarxa Natura 2000 o en altres espais del Pla d'espais d'interès natural.

El POUM de Palafrugell va ser sotmès a la corresponent avaluació ambiental, i en els termes de l'apartat 6 de l'addicional vuitena de la Llei 16/2015, el contingut del PMU no comporta la tramitació de projectes sotmesos a avaluació ambiental ni tindrà efectes significatius en el medi ambient. Per la qual cosa la present modificació no ha de ser objecte d'avaluació ambiental.

No obstant això, de conformitat amb l'apartat 6.e) de l'esmentada DA Vuitena de la Llei 16 /2015 l'òrgan ambiental pot determinar que no tenen efectes significatius sobre el medi ambient les modificacions dels plans urbanístics que no constitueixen variacions fonamentals de llurs estratègies, directrius i propostes o llur cronologia i que no produeixen diferències en els efectes previstos o en la zona d'influència. Per això, prèviament a la tramitació de l'expedient d'aprovació inicial, si escau, l'Ajuntament sol·licitarà informe a l'Oficina Territorial d'Acció i Avaluació Ambiental de Girona.

De manera que la documentació ambiental que ha de contenir el present pla és d'acord amb l'art.100 del RLU, si escau, l'informe ambiental que té l'objecte d'analitzar els aspectes ambientals que puguin ser rellevants en l'establiment de l'ordenació detallada pròpia del pla.

---

### Informe ambiental

#### Descripció de les característiques del Pla de Millora Urbana

L'àmbit del Pla de Millora correspon a sòl classificat d'urbà no consolidat, es localitza al nord del sòl urbà en contacte amb el carrer Pi i Margall a uns 500 metres del Mercat i de la plaça Nova. El sector és una illa envoltada per vials existents, a nord pel carrer Manufactures del Suro, el carrer de la Garriga a est, el carrer de les Torretes a sud, i el carrer Pi i Margall a oest. Dins l'àmbit hi ha l'edifici de l'Energia, és un edifici modernista bé cultural d'interès local (BCIL). L'àmbit de forma pràcticament quadrada mesura una superfície de 9.536,48m<sup>2</sup>.

L'objectiu principal d'aquest pla de millora urbana és reordenar l'àmbit i donar compliment a les determinacions del planejament general de Palafrugell.

La proposta plantejada estructura l'espai lliure públic per tal que formi part d'una xarxa de connexió entre l'espai lliure existent i el de nova creació en els sectors situats a nord, a la vegada es configura com un espai que dona èmfasi a l'edifici catalogat de l'Energia i es relaciona amb l'espai privat. Manté la xarxa viària existent, si bé s'amplia el carrer Pi i Margall

Les edificacions es disposen en tres blocs paral·lels, de planta baixa i tres plantes pis, al sud de l'àmbit. L'espai públic és el 70,70 % de l'àmbit, cosa que repercutirà en la millora qualitativa del barri.

#### Valoració ambiental

La proposta del PMU afecta a una zona urbana en un entorn consolidat per usos residencials.

Els usos que proposa el Pla és el d'habitatge amb un considerable percentatge destinat a habitatges protegits. Planteja una reserva de sòl important destinat a zones verdes, que es constitueix com una peça rellevant per a la connectivitat verda del sòl urbà, i de xarxa viària que persegueix millorar la xarxa de vianants.

La proposta s'integra als condicionants existents immediats i a una tipologia de bloc obert que ofereix una relació més directa amb l'espai lliure i permet major ventilació i il·luminació que la tipologia d'illa tancada que predomina en l'entorn immediat.

L'any 1910 va entrar en funcionament, en l'àmbit, una subcentral elèctrica, desmantellada de fa anys. Aquesta activitat de producció i distribució d'energia elèctrica és una activitat potencialment contaminat del sòl, de manera que els terrenys són susceptibles d'estar contaminats. Per tant caldrà analitzar la situació, i si escau, realitzar les actuacions necessàries per recuperar el sòl ambientalment en els termes i condicions que dicti l'òrgan competent i seguint el procediment establert per l'Agència de Residus de Catalunya .

En el sector no s'identifiquen altres aspectes ambientals rellevants. Ni risc d'inundacions i riscos geològics.

La proposta no té efectes significatius sobre el medi, més enllà d'un augment previsible del consum de serveis bàsics. L'àmbit es localitza enmig de la trama urbana de Palafrugell amb tots els serveis urbans i ja disposa de tots els serveis municipal.

#### Resum dels aspectes ambientals rellevants

A partir dels aspectes ambientals anteriorment exposats, es resumeixen i s'identifiquen aquells de major rellevància que han de definir el desenvolupament del pla de millora.

| Àmbit                 | Aspecte rellevant                                                                                                         | Objectiu ambiental                                                                                                               |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risc ambiental        | Baix risc d'incendi, ja que es troba enmig de la trama urbana                                                             |                                                                                                                                  |
|                       | Antiga activitat inclosa en l'Annex I del Reial Decret 9/2005 com a activitat contaminant del sòl                         | Descontaminació del sòl                                                                                                          |
| Ocupació del sòl      | Sector localitzat a la trama urbana de Palafrugell amb tots els serveis                                                   |                                                                                                                                  |
|                       | Model urbanístic predominant a la zona de baixa densitat i destinat principalment a usos residencials                     |                                                                                                                                  |
|                       | Terreny orogràficament planer                                                                                             |                                                                                                                                  |
|                       | Àmbit amb bona accessibilitat                                                                                             |                                                                                                                                  |
| Qualitat del paisatge | Paisatge típicament urbà, si bé al límit nord fa frontera amb terrenys on es preveu un futur desenvolupament urbà         | Connexió espais verds                                                                                                            |
|                       | Presència d'elements patrimonials: l'edifici Energia                                                                      | Posar en valor el bé.                                                                                                            |
| Qualitat de l'aire    | La principal contribució a la contaminació atmosfèrica fa referència a emissions domèstiques i les associades al trànsit. | Foment de l'eficiència energètica. Optimitzar la ventilació natural dels edificis. Fomentar mobilitat sostenible, no motoritzada |
|                       | El principal focus emissor de soroll és el trànsit                                                                        |                                                                                                                                  |

#### Justificació de l'ordenació proposada

L'alternativa seleccionada permet donar compliment a les determinacions del POUM i a la vegada preserva els elements ambientals més rellevants de l'àmbit.

Així l'alternativa es caracteritza per:

- Implantació de nous usos residencials, el que suposa una millora en les condicions ambientals de l'entorn respecte el punt de partida dels usos actuals.
- L'espai públic proposat s'ha configurat per prioritzar els espais destinats als desplaçaments a peu de les persones. Es proposa una adaptació de la topografia actual, de la part que està elevada, per tal de permetre els recorreguts a través del nou espai públic resultant, i connectar la xarxa urbana actual amb els futurs creixements a l'àmbit del PMU.
- La configuració de l'espai lliure posa en valor l'edifici catalogat de l'Energia i a la vegada connecta la xarxa d'espai lliures de l'entorn existent i la que s'obtingui del desenvolupament dels sectors adjacents a nord.
- Millora de la secció viària. L'ordenació plantejada permet ampliar voreres i implantar franges arbrades als carrer de Pi i Margall i a part del carrer de la Garriga.
- Es concentra l'edificació al sud del polígon, amb alçades màximes de planta baixa, tres plantes pis i àtic aportant així major superfície d'espais lliures públic i a la vegada optimitzar la repercussió dels costos de comunicacions dels edificis.

- La tipologia de bloc amb separacions, entre ells, de 13 metres queden suficientment separats entre ells permet optimitzar la ventilació natural i entrada de llum dels edificis.
- En el desenvolupament a nous usos residencials caldrà, si escau, prèviament procedir a la descontaminació del sòl, si bé caldrà analitzar la situació.

---

## 5. JUSTIFICACIÓ QUE COMPLEIX AMB LES DETERMINACIONS DEL POUM SOBRE MOBILITAT SOSTENIBLE

La legislació que regula l'estudi de la mobilitat en el planejament està constituïda per:

LLEI 9/2003, de 13 de juny, de la mobilitat

DECRET 344/2006, de 19 de setembre, de regulació dels estudis d'avaluació de la mobilitat generada.

Segons l'article 3 del Decret 344/2006, el present Pla de Millora Urbana (PMU) a1.5 Energia no té l'obligació d'incloure un estudi específic d'avaluació de la mobilitat generada, ja que no contempla la implantació de nous usos o activitats, sinó que es limita als usos ja previstos pel POUM, i no proposa la creació de nova vialitat, mantenint la xarxa viària existent.

*Article 3 Àmbit d'aplicació*

*3.1 Els estudis d'avaluació de la mobilitat generada s'han d'incloure, com a document independent, en els instruments d'ordenació territorial i urbanística següents:*

...

*c) Planejament urbanístic derivat i llurs modificacions, que tinguin per objectiu la implantació de nous usos o activitats.*

D'acord amb aquest marc normatiu el PMU a1.5 Energia no requereix un EAMG, aspecte lògic atès que no es genera cap nova vialitat rodada i es manté l'existent. Malgrat això, aquest apartat té per objectiu justificar que el PMU a1.5 Energia compleix amb les determinacions establertes pel POUM de Palafrugell en matèria de mobilitat sostenible, tenint en compte que l'EAMG ja contempla tots els sectors i polígons d'actuació delimitats en el moment d'aprovar el POUM.

---

### 5.1. CONTEXT TERRITORIAL I VIARI

L'àmbit del PMU està delimitat per quatre carrers. Tres formen part de la xarxa bàsica de vehicles: el carrer de la Garriga, el carrer Pi i Margall i el carrer Manufactures del Suro. També limita pel sud amb el carrer de les Torretes, que no forma part de la xarxa bàsica.

L'ordenació proposada:

- Manté l'estructura viària existent definida en el POUM.
- Situa les edificacions allunyades dels carrers principals.
- Organitza els blocs a partir del carrer de les Torretes, disposant-los perpendicular al carrer. Potència, d'aquesta manera, els accessos als aparcaments per aquest carrer i així no afectar a la circulació dels carrers principals, minimitzant l'impacte sobre la xarxa viària bàsica.

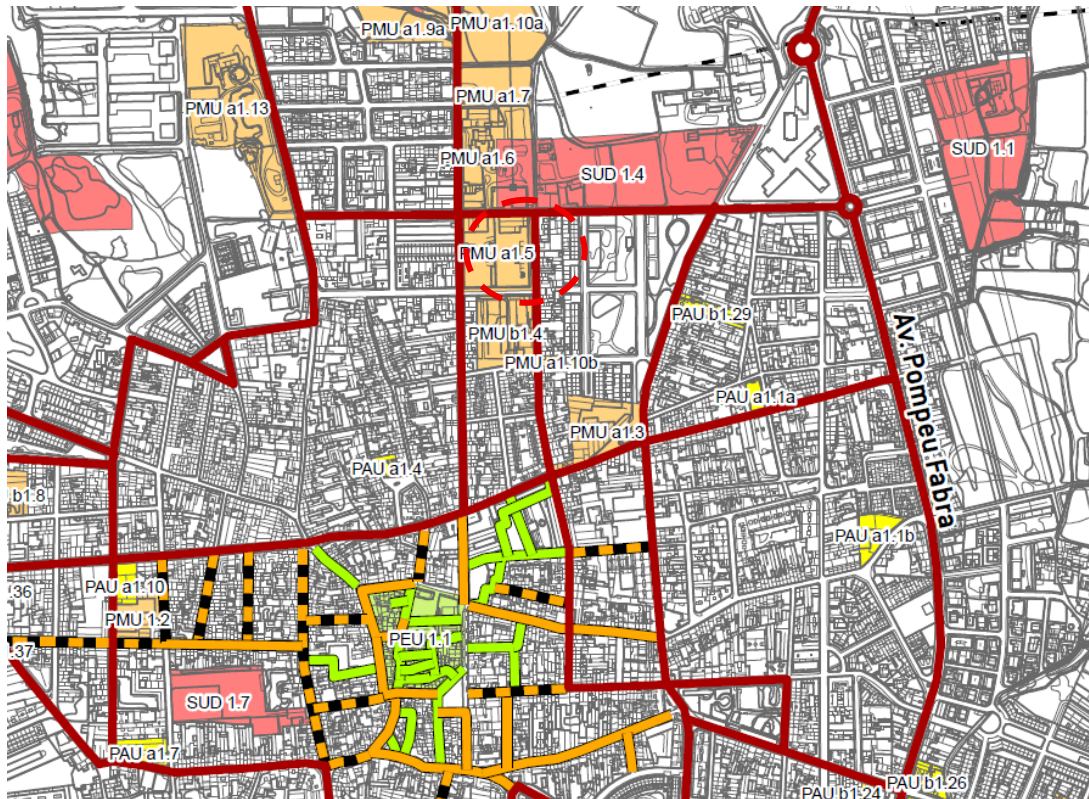
Aspectes rellevants, en l'àmbit del present PMU, segons l'EAMG del POUM:

- L'àmbit està envoltat per tres carrers que formen part de la xarxa bàsica de vehicles.
- L'EAMG assenyala que les voreres dels carrers que envolten l'àmbit són millorables.
- El carrer Pi i Margall és un itinerari principal de la xarxa de vianants, vinculat al centre històric i amb alta demanda de mobilitat a peu.
- Preveu, en el carrer Manufactures del Suro, la implantació d'un nou itinerari per a la bicicleta en convivència amb el vehicle des del SUD1.1 fins al carrer de Pals.



## 5.2. XARXA VIÀRIA.

L'EAMG del POUM situa l'àmbit del PMU en l'encreuament de tres carrers que formen part de la xarxa bàsica de vehicles en la zona nord del nucli urbà tal com es mostra a la següent imatge.



Plànol 6.2. Xarxa bàsica per vehicles del EAMG del POUM

Aquests tres carrers formen part de la xarxa secundària de distribució.

L'estructura viària del PMU està ja definida en l'ordenació fixada pel POUM i no s'han introduït nous vials. L'àmbit està configurat per una única illa de sòl urbà delimitada per vials existents i urbanitzats: carrer Manufactures del Suro al nord, el carrer de la Garriga a l'est, el carrer de les Torretes al sud, i el carrer Pi i Margall a l'oest.

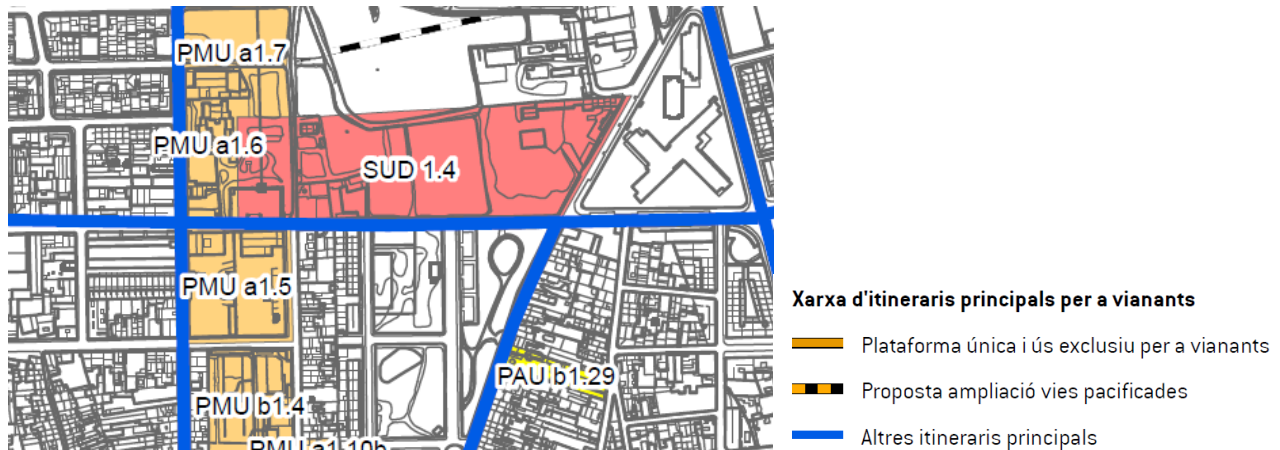
Les millores previstes inclouen:

- Ampliació del carrer Pi i Margall fins a quasi 18 m, cosa que permet la implantació d'una doble filera d'arbres, zones d'ombra, bancs i espais de relació, seguint el que estableix el POUM. També reforça la perspectiva sobre l'edifici modernista de l'Energia, ressaltant la seva singularitat.
- Integració entre xarxa viària i zones verdes, afavorint un disseny homogeni de l'espai urbà. Per una altra banda, la situació dels espais lliures facilita la connexió amb els espais lliures que es delimitin al nord de l'àmbit (sector SUD-1.4).
- Millora de la connexió viària i paisatgística amb l'edifici de l'Energia (escola de música) i els espais lliures del sector SUD-1.4.
- Concentració dels accessos als aparcaments privats pel carrer de les Torretes, reduint l'impacte sobre la xarxa principal.

### 5.3 XARXA D'ITINERARIS PER A VIANANTS I BICICLETES

#### 5.3.1 Mobilitat a peu

Segons l'EAMG del POUM, el carrer de les Manufactures del suro i el carrer Pi i Maragall constitueixen itineraris principals per a vianants.



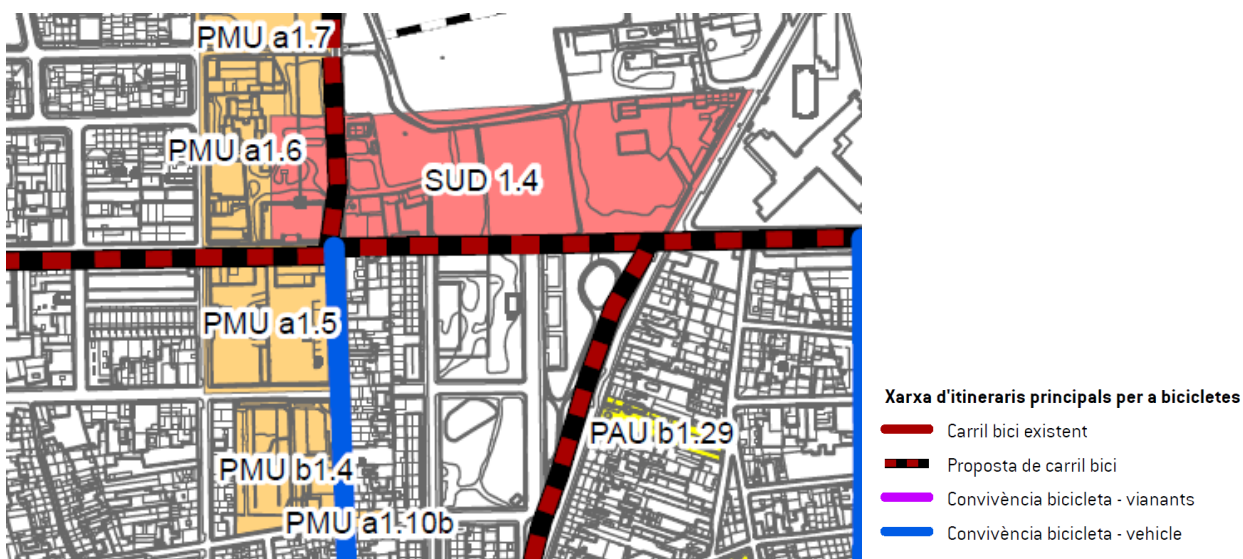
L'ordenació proposada pel pla reforça el caràcter d'itinerari per a vianants d'aquests carrers mitjançant les següents actuacions:

- Delimitar els itineraris principals per a vianants amb zones verdes, creant una continuïtat entre voreres i espais lliures i afavorint un disseny unitari entre les dues qualificacions.
- Destinar a ús comercial el front de l'edificació al carrer Pi i Margall, potenciant l'activitat.
- Assegurar una mobilitat còmoda i segura per la xarxa d'itineraris de vianants, connectant fins a l'edifici Energia (actual escola de música).
- L'ampliació de voreres i la incorporació de, com a mínim, dues fileres d'arbrat, disposant d'espais ombrejats i possibilitant la col·locació de bancs i espais de relació.

Aquestes millores afavoreixen la connectivitat, seguretat i comoditat dels desplaçaments a peu, especialment en zones amb alta demanda de mobilitat a peu en el carrer Pi i Margall vinculat al centre històric, la plaça Nova i el mercat setmanal i entorn de l'edifici de l'Energia i

#### 5.3.2 Mobilitat amb bicicleta.

El pla garanteix el compliment de les determinacions del EAMG del POUM en relació amb la mobilitat amb bicicleta. Per un costat, la seva normativa obliga la creació d'un carril bici en el carrer Manufactures del Suro del seu àmbit tal com s'assenyala en el plànol 4.2. *Xarxa d'itineraris principals per a bicicletes* del EAMG; i que es reproduïx a continuació.



Preveu, en el carrer Manufactures del Suro la creació d'un nou itinerari per a la bicicleta en convivència amb el vehicle des del SUD 1.1 fins al carrer de Pals.

Tenint en compte el grau de consolidació del costat sud del carrer, la presència de l'edifici protegit i la poca intervenció que representa el PMU es preveu que l'espai per carril bici s'articuli en els sectors del costat nord del carrer (PMU 1.6 i SUD 1.4)

També la normativa del pla obliga a garantir la dotació mínima d'aparcament per a bicicleta a fora de la via pública tal com fixa el Decret 344/2006. Les reserves que l'EAMG estableix pel PMU a1.5 Energia en la taula corresponent són els següents:

- 19 a la zona verda
- 7 l'equipament
- 191 als blocs residencials

## 5.4 TRANSPORT PÚBLIC

La xarxa de bus urbà proposada per l'EAMG del POUM no afecta l'àmbit del PMU de manera que no cal introduir cap actuació específica en aquest sentit.

## 5.5 APARCAMENT

La Normativa del PMU remet, a allò que no està expressament regulat, al que determina el POUM. D'aquesta manera dona compliment a les normes establertes al POUM pel que fa a reserves mínimes d'aparcament per a residents amb la normativa específica:

- L'article 328 del POUM estableix un mínim d'una plaça per cada 100 m<sup>2</sup> de sostre. Si bé en la subzona d'habitatge protegit s'admet una reducció del 50%.
- L'article 332 que determina un nombre mínim de places d'aparcament obligatòries en funció dels usos i superfície de cada ús.
- L'article 20 de l'Annex 3 "Normativa ambiental general d'aplicació al planejament derivat del POUM de Palafrugell" del POUM que determina el nombre mínim de places de bicicleta per habitatge i altres usos.

## 5.6 CONCLUSIONS

---

El PMU a1.5 Energia no genera nova vialitat ni nous usos no previstos en el POUM, fet pel qual no requereix un estudi específic d'avaluació de la mobilitat generada.

Tanmateix, compleix plenament amb les determinacions establertes pel POUM i el seu EAMG en relació amb l'estructura viària, la mobilitat sostenible (a peu i amb bicicleta), l'aparcament i l'accessibilitat interna.

En síntesi el pla prioritza la mobilitat sostenible, afavoreix la integració urbana i la connectivitat i respecte i optimitza la xarxa viària existent, en coherència amb la legislació vigent i la normativa municipal aplicable.

PASCUAL PICH  
ELISABET -  
35046521H

Firmado digitalmente por PASCUAL PICH  
ELISABET - 35046521H  
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES-35046521H,  
givenName=ELISABET, sn=PASCUAL PICH,  
cn=PASCUAL PICH ELISABET - 35046521H  
Fecha: 2025.10.16 13:26:51 +02'00'

---

## 6. DOCUMENT COMPRENSIU

L'article 8.5.a del TR de la Llei d'Urbanisme de Catalunya estableix que

*"a) En la informació pública dels instruments de planejament urbanístic, cal que, conjuntament amb el pla, s'exposi un document comprensiu dels extrems següents:*

*Primer. Plànol de delimitació dels àmbits subjectes a suspensió de llicències i de tramitació de procediments, i concreció del termini de suspensió i de l'abast de les llicències i tramitacions que se suspenen.*

*Segon. Un resum de l'abast de llurs determinacions i, en el cas que es tracti de la revisió o modificació d'un instrument de planejament urbanístic, plànol d'identificació dels àmbits en els que l'ordenació proposada altera la vigent i resum de l'abast d'aquesta alteració."*

D'acord amb el que determina l'art. 8.5.a del TRLUC i per tal de facilitar a la ciutadania el dret a consultar i ser informada sobre el contingut dels instruments de planejament i gestió urbanístics es redacta el present document comprensiu del Pla de millora Urbana PMU a1.5, per ser presentat en el tràmit d'informació pública.

---

### 6.1. DELIMITACIÓ DELS ÀMBITS SUBJECTES A SUSPENSÍO DE LLICÈNCIES

L'art. 73.2 del TRLU estableix que l'aprovació inicial dels instruments de planejament urbanístic obliga l'administració competent a acordar les mesures enunciades a l'apartat 1, en els àmbits en què les noves determinacions comportin una modificació del règim urbanístic.

El present pla desenvolupa el sector de sòl urbà no consolidat PMU a1.5 "Energia" amb l'objectiu d'ordenar l'àmbit, definir les delimitacions de les qualificacions urbanístiques establertes pel planejament general i concretar els espais destinats a sistemes.

El sector, de forma quasi quadrada i una superfície de 9.536 m<sup>2</sup> se situa al nord del sòl urbà de Palafrugell i queda delimitat per quatre carrers: carrer Manufactures del Suro, carrer de la Garriga, carrer de les Torretes i el carrer Pi i Margall. Dins de l'àmbit hi ha l'antic edifici de l'Energia, actualment destinat a Escola de Música, que és un Bé Cultural d'Interès Local (BCIL).

No és necessari acordar la suspensió de llicències, atès que es tracta d'un sector delimitat pendent de desenvolupar. En conseqüència, d'acord amb el planejament general de Palafrugell i la legislació urbanística vigent no es poden atorgar llicències, excepte als usos i obres provisionals regulats a l'article 53 del TRLU.

---

### 6.2 RESUM DE L'ABAST DE LES DETERMINACIONS DEL PLA

El PMU proposa situar el sistema d'espais lliures davant de l'edifici protegit, configurant una peça que donarà continuïtat als espais lliures actuals de l'entorn i el dels sectors pendent de desenvolupar situats al nord de l'àmbit.

Es planteja una tipologia de tres blocs, de planta baixa més tres plantes pis, paral·lels al sud de l'àmbit. En dos d'aquets blocs s'admet una planta àtic retirada. El tercer bloc, alineat al carrer de la Garriga, es destina íntegrament a habitatge protegit.

La nova ordenació reparteix els usos de la següent manera:

Es destinen 1.990,44 m<sup>2</sup> (+286,71m<sup>2</sup>) a espai lliure públic, 1.062,90 m<sup>2</sup> a equipament, 2.565,95 a viari i 1.1225,54 m<sup>2</sup> a àrea d'aparcament. La resta de sòl, 2.794,65 m<sup>2</sup>, es destina a zona amb aprofitament.



Les franges de separació entre blocs quedaran lliures d'edificació i es destinaran a zones verdes i espais privats col·lectius. Aquestes franges tenen una amplada de 13m garantint així una relació 1:1 entre l'alçada de les edificacions i l'espai lliure entre elles.



---

## 7. NORMATIVA

### 1. DISPOSICIONS GENERALS

---

#### Article 1. Àmbit d'aplicació

Aquestes normes són d'aplicació a la totalitat de l'àmbit del Pla de Millora Urbana 1.5 Energia de Palafrugell, segons queda delimitat a tots els plànols que l'integren aquest document.

#### Article 2. Marc legal de referència

Aquestes ordenances desenvolupen, dins l'àmbit definit a l'article anterior, el POUM de Palafrugell.

En tot cas, i per tot allò que no sigui expressament regulat a les presents normes o pugui generar dubtes d'interpretació, serà d'aplicació el que determina el POUM de Palafrugell.

#### Article 3. Definició de conceptes

En aquestes normes es fa referència als articles de les Normes Urbanístiques del POUM que cal acudir per la definició dels conceptes i criteris emprats.

Són d'aplicació els articles que estableixen els paràmetres concrets de cada zona, introduint aquelles modificacions que es consideren necessàries per plasmar la singularitat de l'àmbit.

### 2. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA DE MILLORA URBANA

---

#### Article 4. Polígons d'actuació urbanística

Es preveu el desenvolupament del sector PMU a1.5 "Energia" en un únic polígon d'actuació urbanística.

#### Article 5. Sistema d'actuació

El sistema d'actuació és de reparcel·lació, en la modalitat de cooperació.

Per al desenvolupament del present Pla de Millora Urbana es redactarà el Projecte de Reparcel·lació i el Projecte d'Urbanització de les obres, els quals hauran d'ajustar-se a les determinacions del Pla de Millora Urbana.

### 2. RÈGIM URBANÍSTIC DEL SÒL

---

#### Article 6. Qualificació del sòl

El sòl comprès en l'àmbit d'aquest Pla de Millora Urbana es qualifica en zones i sistemes.

S'entén per zona aquella part de terreny dins la qual, i ateses les previsions del present Pla de Millora Urbana, es poden exercir els drets relatius a l'edificació.

S'entén per sistema urbanístic públic els terrenys que, en aplicació de la legislació urbanística vigent, configuren l'estructura del sector i són de cessió obligatòria i gratuïta a l'Ajuntament de Palafrugell.

En aquest document s'utilitzen els acrònims de cada zona i sistema, així com els seus conceptes i definicions d'acord amb els codis d'identificació utilitzats pel POUM de Palafrugell.

#### Article 7. Sistemes

Es defineixen els següents sistemes locals:

- a) Sistema Viari Urbà (Clau X).
- b) Sistema d'espais lliures - Sistema de parcs i jardins urbans (Clau V3).
- c) Sistema d'equipaments comunitaris (Clau SE).

## **Article 8. Zones**

Es defineix les següents subzones:

- a) Zona residencial d'ordenació oberta, subzona configuració unívoca Energia (clau R43p3).
- b) Zona residencial d'ordenació oberta, subzona configuració unívoca Energia –habitatge de protecció (clau R43p3hp).

## **3. REGULACIÓ DELS SISTEMES**

---

### **Article 9. Delimitació dels sòls destinats a sistemes**

En els plànols d'ordenació 01 i 02 Qualificació urbanística es delimiten els sòls destinats a sistemes, respectant els criteris definits pel POUM.

### **Article 10. Sistemes urbanístics**

Els sistemes urbanístics previstos en el present Pla de Millora Urbana, són els següents:

#### Sistema de Comunicacions.

Els elements que integren el sistema de vialitat del PMU a1.5 “Energia” queden inclosos en la categoria següent, d'acord amb el vigent POUM de Palafrugell:

- Vialitat Complementària, clau SX3.
- Aparcament, clau SX5.

#### Sistema d'Espais Lliures

Els elements que integren el sistema d'espais lliures públics del PMU a1.5 “Energia” queden inclosos en la categoria següent, d'acord amb el vigent POUM de Palafrugell:

- Sistema de places i jardins, clau SV3

#### Sistema d'Equipaments Comunitaris i Serveis Tècnics

Els elements que integren el sistema d'Equipaments Comunitaris i Serveis Tècnics del PMU a1.5 “Energia” queden inclosos en la categoria següent, d'acord amb el vigent POUM de Palafrugell:

- Equipaments Comunitaris, amb els usos admesos segons Clau SE1 Equipament Docent
- Equipaments Comunitaris, amb els usos admesos segons Clau SE4 Equipament Cultural – social - religiós

### **Article 11. Disposicions generals del sistema de comunicacions.**

Seran d'aplicació dels art. 70 al 78 de les NNUU del POUM,

### **Article 12. Sistema Viari (Clau X)**

Seran d'aplicació els art. 74 i 75 de les NNUU del POUM.

### **Article 13. Sistema d'espais lliures (clau V)**

Seran d'aplicació els articles 83 i 84 del POUM.

### **Article 14. Sistema de places i jardins urbans (clau V3)**

Seran d'aplicació els articles 91 i 92 del POUM

### **Article 15. Sistema d'equipaments comunitaris**

Seran d'aplicació els articles 102 al 104 del POUM.

#### **4. DETERMINACIONS ESPECÍFIQUES DE LES ZONES**

---

##### **Article 16. Paràmetres de regulació general que s'apliquen a la zona residencial, ordenació oberta. Clau R4.**

Seran d'aplicació dels articles 132 al 134 del POUM.

##### **Article 17. Determinacions a la Zona residencial d'ordenació oberta, subzona configuració unívoca Energia (clau R43p3)**

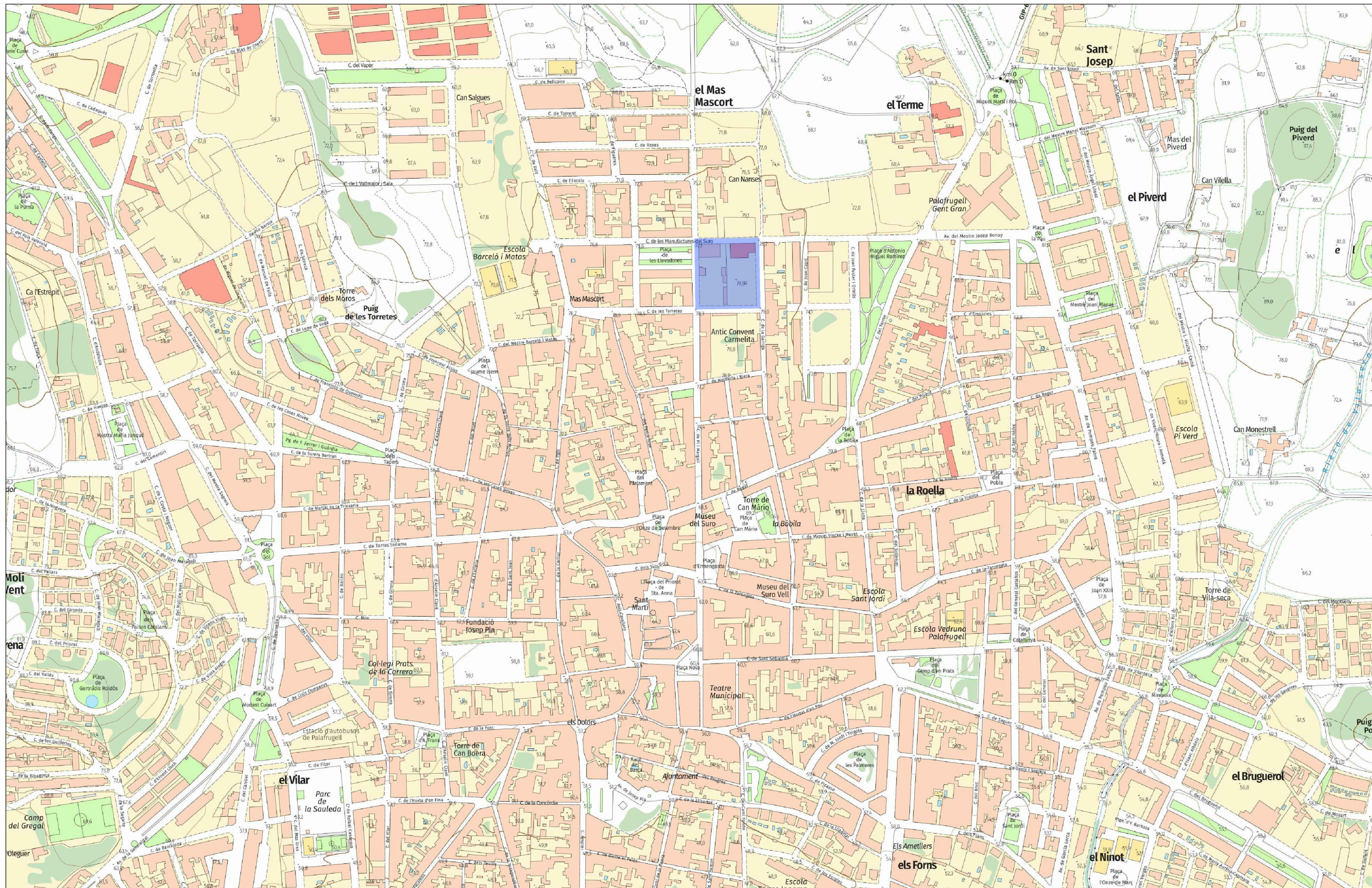
- Definició: Correspon a la parcel·la única d'aprofitament privat amb façana al carrer Pi i Margall i carrer de les Torretes, en la qual s'estableix una regulació de volumetria definida.
- Tipus d'ordenació: És el de volumetria específica definida per uns perímetres i perfils reguladors dins dels quals s'ha d'inscriure l'edificació tant en planta com en altura.
- Regulació general: En relació amb les determinacions generals per la clau R4 es remet als articles 132, 133 i 134 i particulars per la clau R43 a l'art 138 "Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca, Clau R43" amb les següents especificitats:
  - Nombre de plantes màxim: PB+3PP+àtic.
  - Per determinar el punt d'aplicació de l'alçada reguladora es tindran en compte exclusivament les façanes del carrer de les Torretes, sense desplegar façanes.
  - Parcel·la mínima: La parcel·la fixada en els plànols d'ordenació tindrà caràcter d'unitat indivisible. No s'admet cap tipus de segregació.
  - Condicions d'ús: La planta baixa del bloc amb façana al carrer Pi i Margall s'ha de destinar una fondària de vuit metres a ús comercial.
  - Espai lliure: Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar en l'espai lliure. Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment. Els projecte d'enjardinament s'haurà de presentar conjuntament amb el d'edificació.
  - Moviments de terres: Els límits de les parcel·les amb el sistema viari i el sistema d'espais lliures haurà de mantenir el nivell de la rasant del viari o espai públic corresponent.
  - Porxos: Els porxos d'ús privat s'hauran de tractar en conjunt amb l'espai lliure privat. Si bé, s'admet en aquest espai la rampa d'accés a la planta soterrani amb una fondària màxima de 18 metres des del carrer de les Torretes.
  - L'accés a les plantes soterrani es realitzarà exclusivament des del carrer de les Torretes.
  - L'ocupació màxima de les plantes soterrànies i de les rampes, a la planta soterrània, està limitada segons determinacions del plànol O.3 "Gàlibs proposats".

##### **Article 18. Determinacions per Zona residencial d'ordenació oberta, subzona configuració unívoca Energia – habitatge de protecció (clau R43p3hp)**

- Definició: Correspon a la parcel·la única d'aprofitament privat amb façana al carrer de la Garriga i carrer de les Torretes, en la qual s'estableix una regulació de volumetria definida.
- Aquesta subzona està destinada exclusivament a habitatge de protecció pública.
- Tipus d'ordenació: És el de volumetria específica definida per uns perímetres i perfils reguladors dins dels quals s'ha d'inscriure l'edificació tant en planta com en altura.
- Regulació general: En relació a les determinacions generals per la clau R4 es remet als articles 132, 133 i 134 i particulars per la clau R43 a l'art 138 "Regulació específica de la zona residencial d'ordenació oberta, subzona de configuració unívoca, Clau R43" amb les següents especificitats:
  - Nombre de plantes màxim: PB+3PP.
  - Parcel·la mínima: La parcel·la fixada en els plànols d'ordenació tindrà caràcter d'unitat indivisible. No s'admet cap tipus de segregació.
  - Condicions d'ús: L'únic ús admès és el d'habitatge de protecció.

- Espai lliure: Es prohibeix qualsevol tipus d'edificació auxiliar en l'espai lliure. Aquests espais s'hauran d'enjardinar convenientment. Els projecte d'enjardinament s'haurà de presentar conjuntament amb el d'edificació.
- Moviments de terres: Els límits de les parcel·les amb el sistema viari i el sistema d'espais lliures haurà de mantenir el nivell de la rasant del viari o espai públic corresponent.
- Porxos: Els porxos d'ús privat s'hauran de tractar en conjunt amb l'espai lliure privat. Si bé, s'admet en aquest espai la rampa d'accés a la planta soterrani amb una fondària màxima de 18 metres des del carrer de les Torretes.
- L'accés a les plantes soterrani es realitzarà exclusivament des del carrer de les Torretes
- Reserva d'aparcaments en habitatges de protecció: La previsió mínima de places d'aparcament s'estableix en 0,5 places d'aparcament per habitatge.
- L'ocupació màxima de les plantes soterrànies i de les rampes, a la planta soterrània, està limitada segons determinacions del plànol O.3 "Gàlibs proposats".





Redactora:  
Elisabet Pascual,  
arquitecta

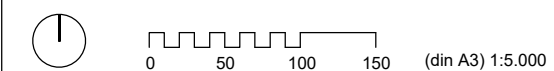
Promotor:  
  
ajuntament de  
palafrugell

octubre de 2025

 AMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

## PLA DE MILLORA URBANA PMU a1.5 "Energia" de PALAFRUGELL

PLÀNOL D'INFORMACIÓ: **SITUACIÓ**



**1.1**





Redactora:  
Elisabet Pascual,  
arquitecta



ÀMBIT DEL PLA DE MILLORA URBANA

octubre de 2025

**PLA DE MILLORA URBANA PMU a1.5 "Energia" de PALAFRUGELL**

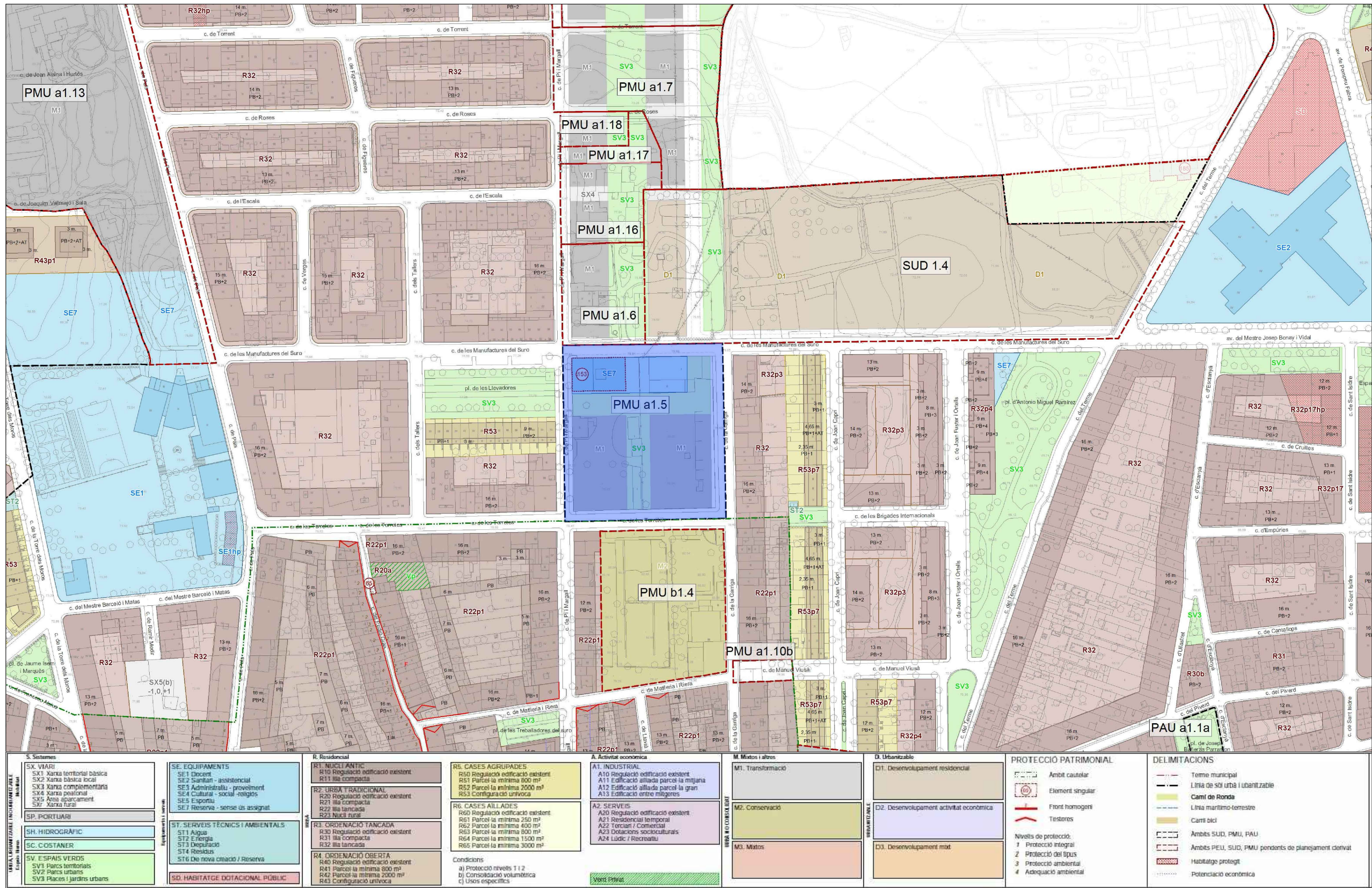
PLÀNOL D'INFORMACIÓ: **EMPLAÇAMENT - ORTOFOTO**



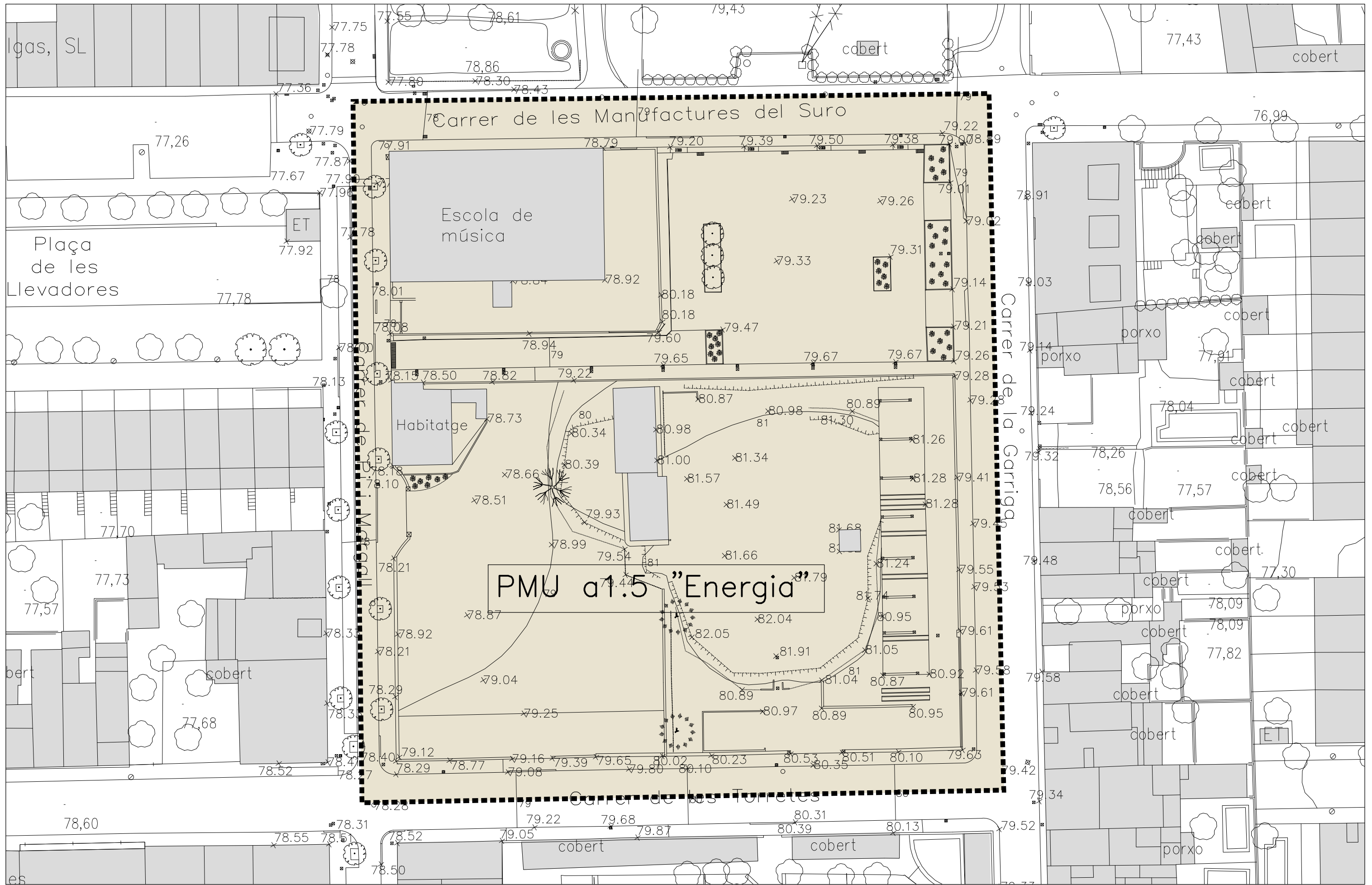
0 10 20 30 40 50 (din A3) 1:2.000

**1.2**









Redactora:  
Elisabet Pascual,  
arquitecta



octubre de 2025

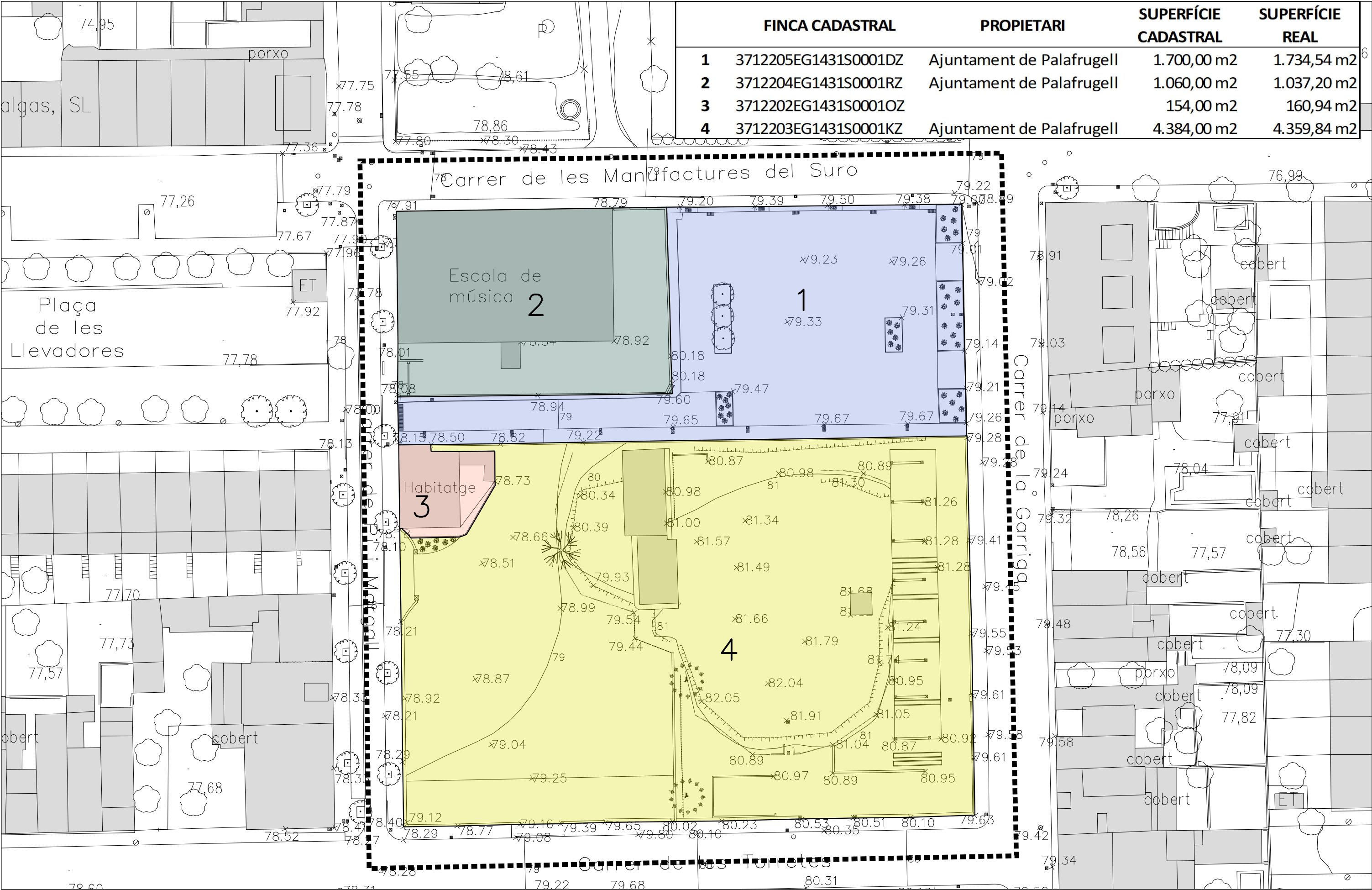
## PLA DE MILLORA URBANA PMU a1.5 "Energia" de PALAFRUGELL

PLÀNOL D'INFORMACIÓ: **TOPOGRÀFIC**



0 5 10 15 (din A3) 1:500

I.4



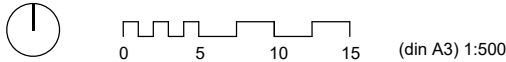
Redactora:  
Elisabet Pascual,  
arquitecta



octubre de 2025

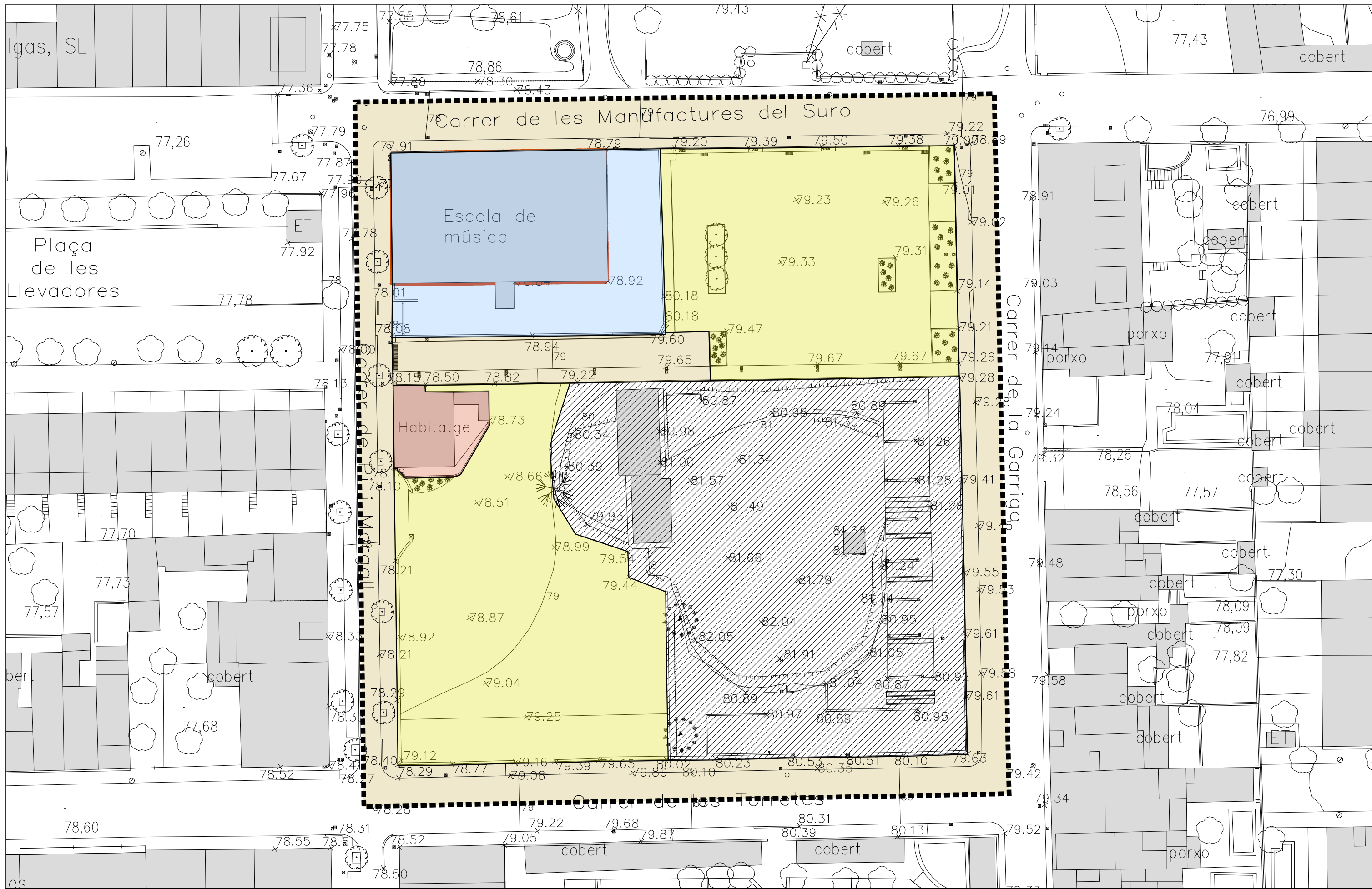
PLA DE MILLORA URBANA PMU a1.5 "Energia" de PALAFRUGELL

PLÀNOL D'INFORMACIÓ: ESTRUCTURA DE LA PROPIETAT



1.5





Redactora:  
Elisabet Pascual,  
arquitecta



octubre de 2025

- APARCAMENT PÚBLIC
- DOCENT
- VIARI

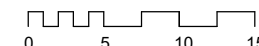
- HABITATGE
- SENSE ÚS
- LIMIT DEL PEMU



ELEMENT SINGULAR  
BCIL Nivell de protecció: 2

## PLA DE MILLORA URBANA PMU a1.5 "Energia" de PALAFRUGELL

PLÀNOL D'INFORMACIÓ: **USOS ACTUALS**



(din A3) 1:500

**1.6**





Redactora:  
Elisabet Pascual,  
arquitecta



octubre de 2025

PLA DE MILLORA URBANA PMU a1.5 "Energia" de PALAFRUGELL

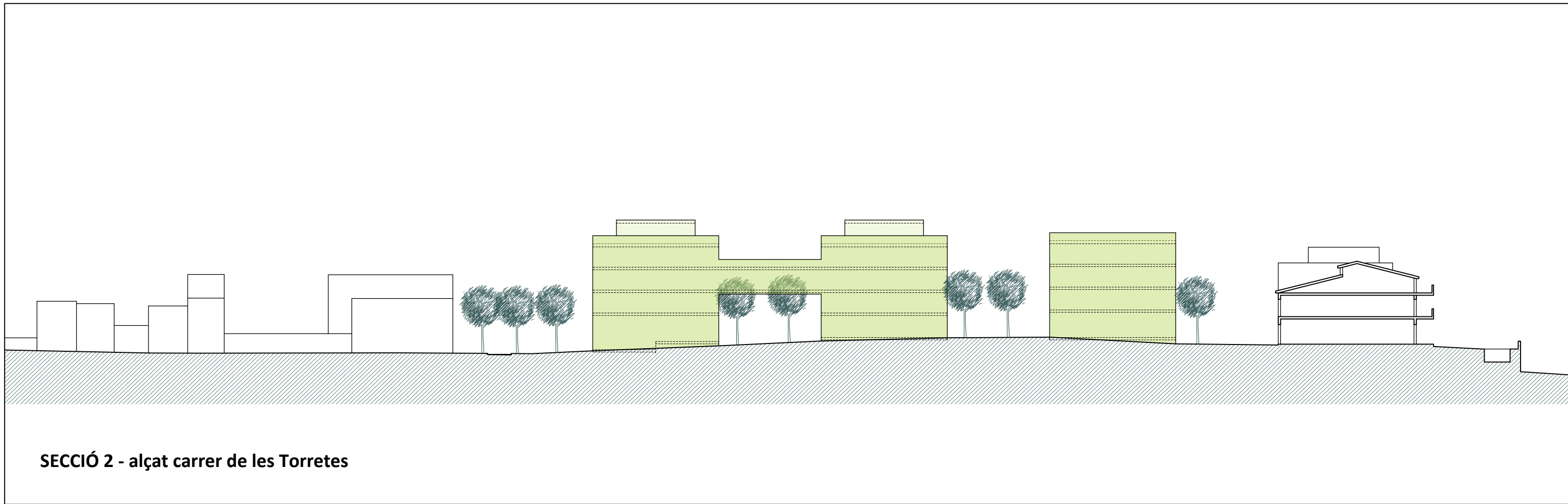
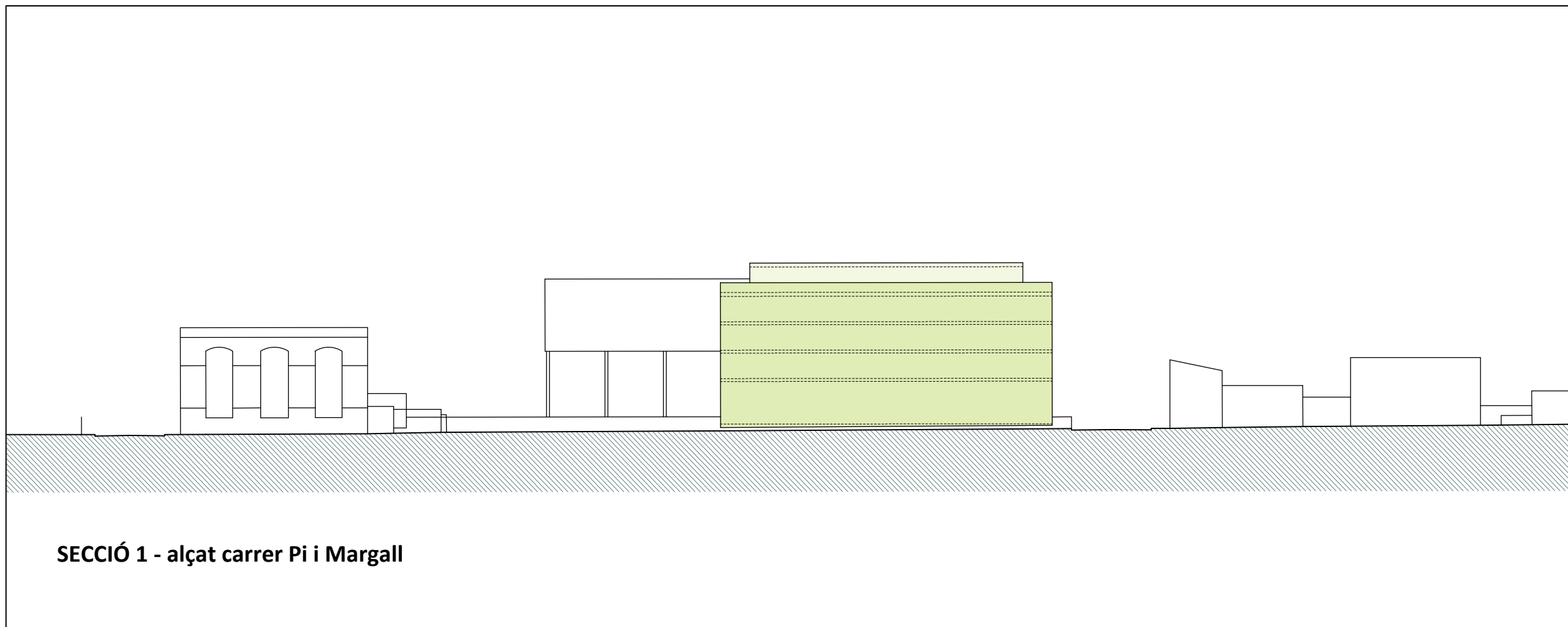
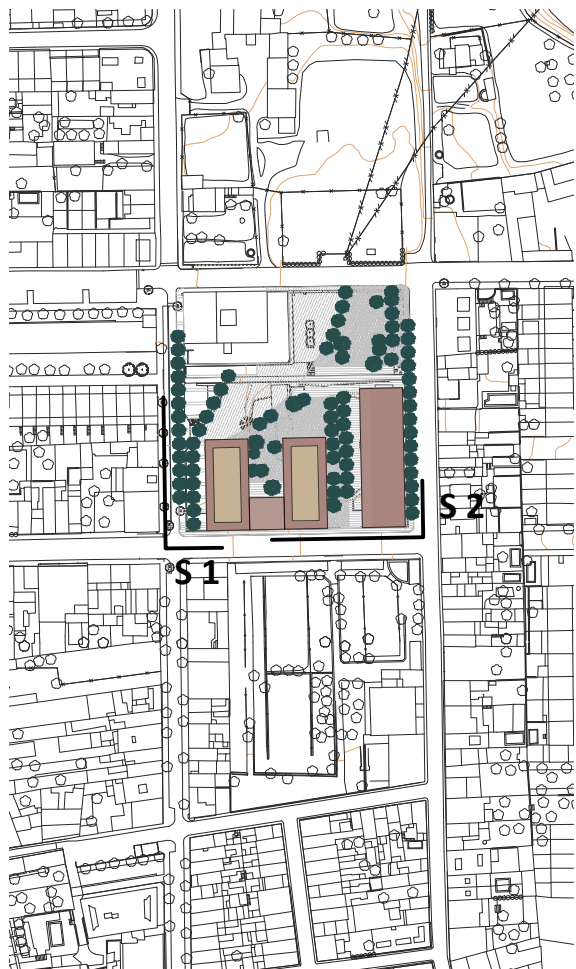
PLÀNOL D'INFORMACIÓ: **SUPERPOSICIÓ SOBRE ORTOFOTO**



0 5 10 15

1.7





Redactora:  
Elisabet Pascual,  
arquitecta



octubre de 2025

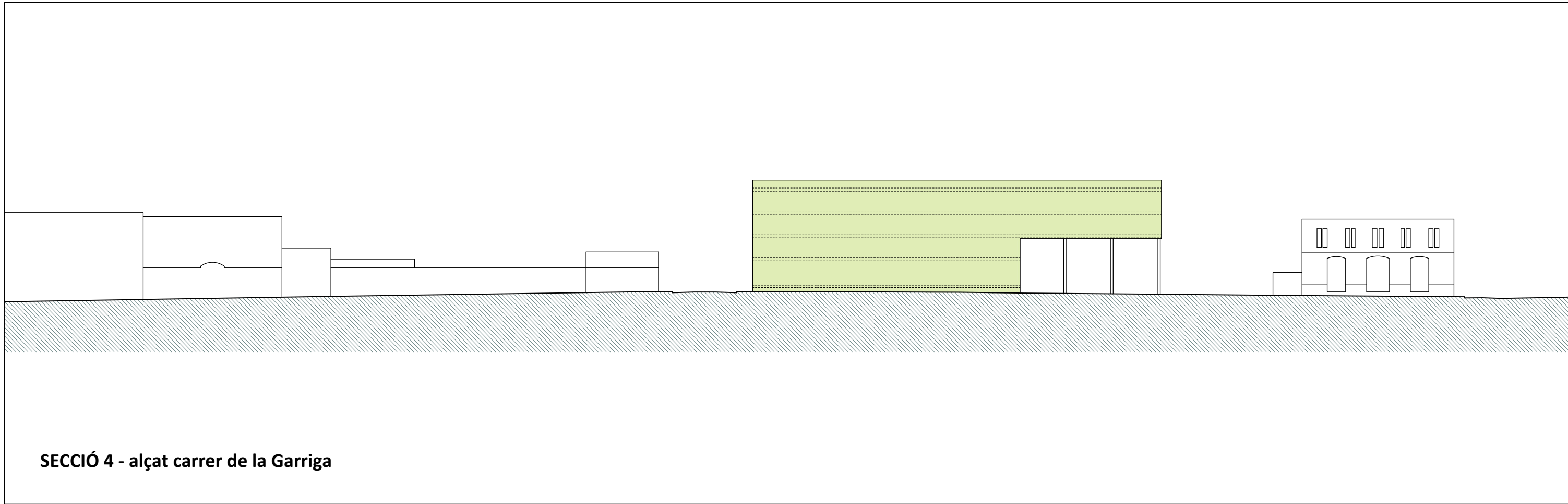
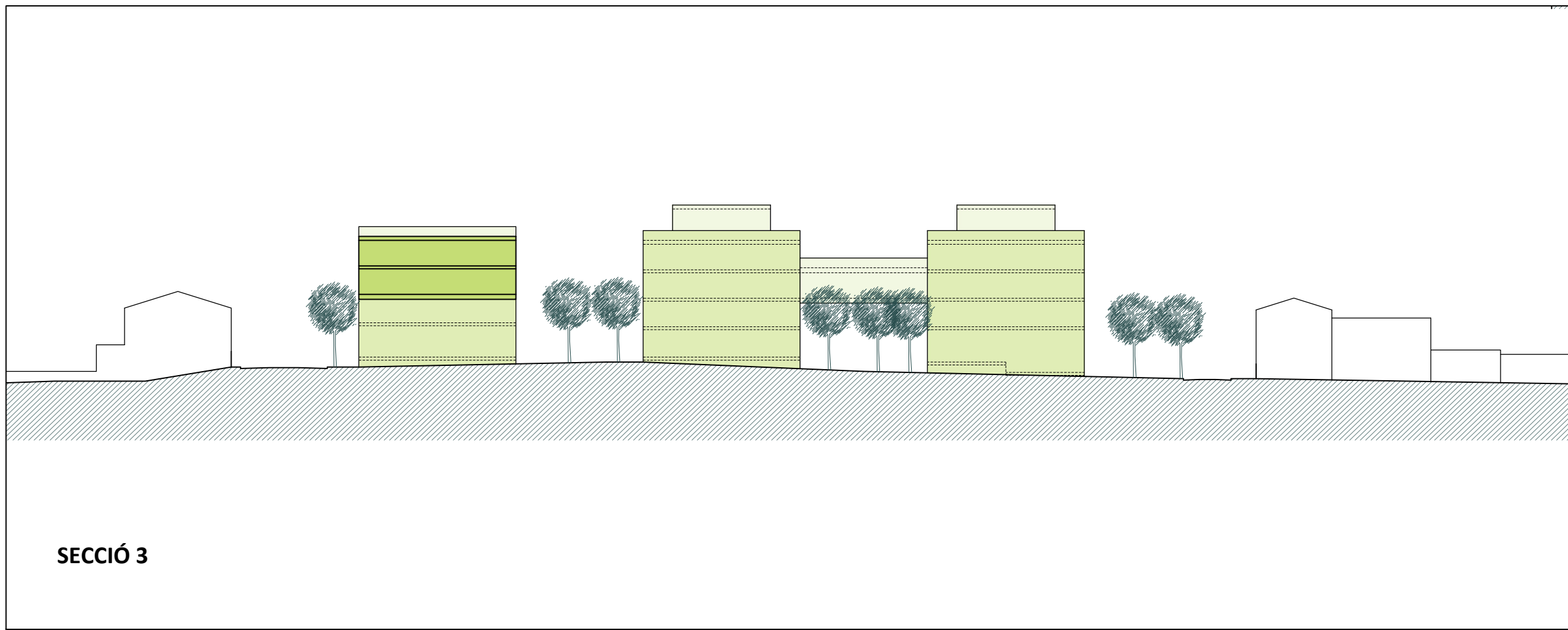
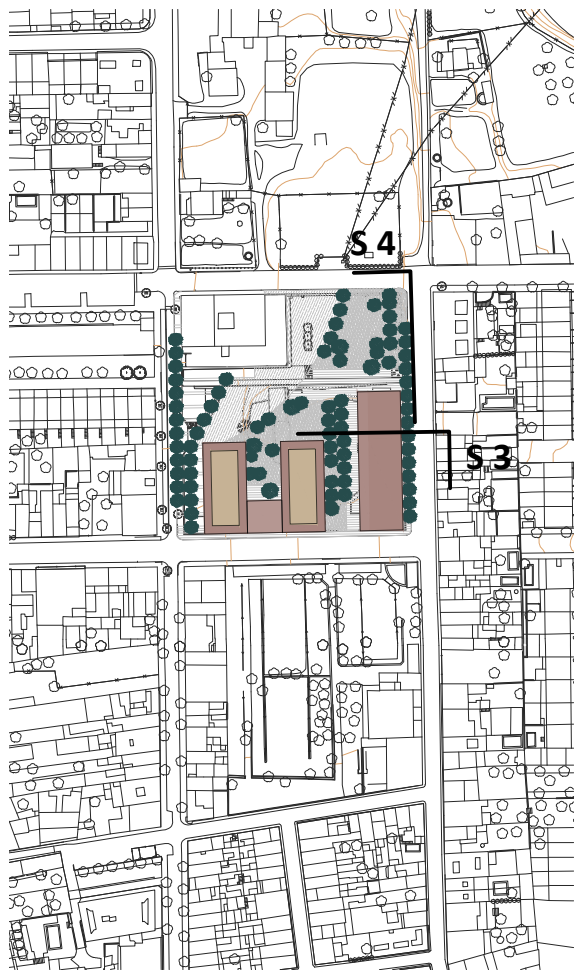
**PLA DE MILLORA URBANA PMU a1.5 "Energia" de PALAFRUGELL**

PLÀNOL D'INFORMACIÓ: **SECCIONS INDICATIVES DE LA PROPOSTA**

0 5 10 15 (din A3) 1:500

**1.8**





Redactora:  
Elisabet Pascual,  
arquitecta



octubre de 2025

PLA DE MILLORA URBANA PMU a1.5 "Energia" de PALAFRUGELL

PLÀNOL D'INFORMACIÓ: SECCIONS INDICATIVES DE LA PROPOSTA

0 5 10 15 (din A3) 1:500

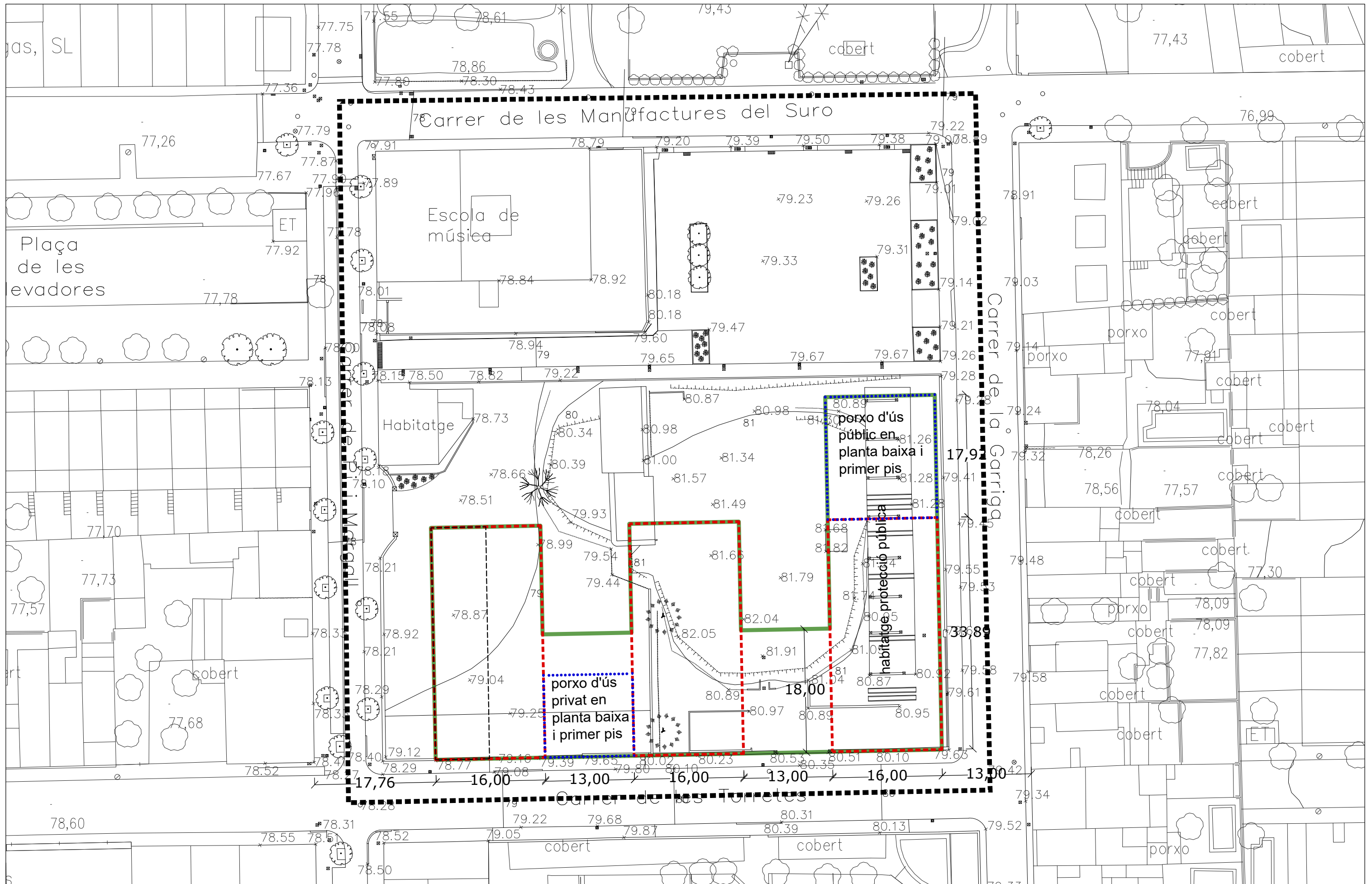
1.9

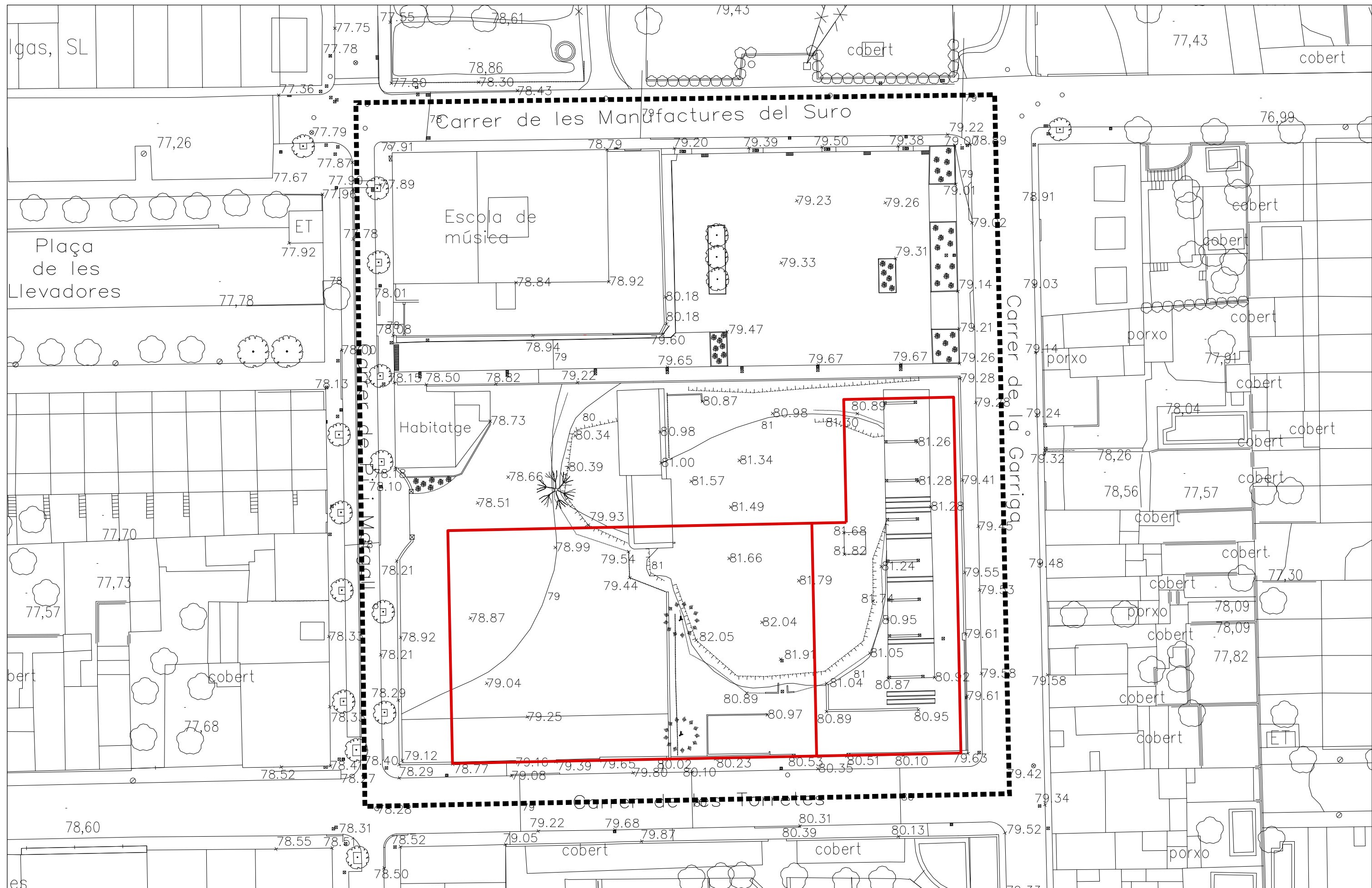


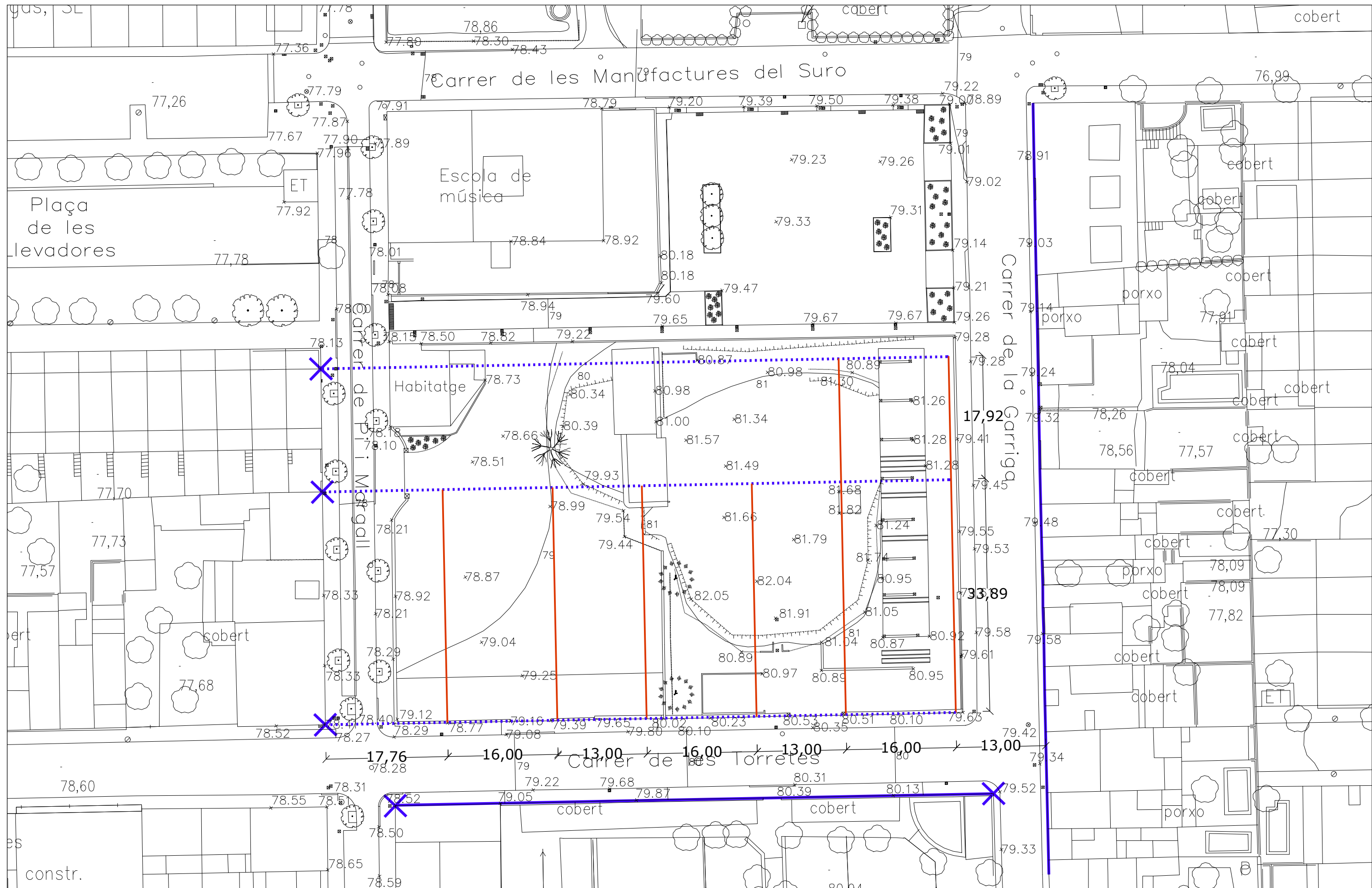












# 0.5